



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 044 /2021.

Estabelece parâmetros para contratação de locação de imóveis pela Administração Pública Municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MACAÉ, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica e demais legislações pertinentes, e

**CONSIDERANDO** a necessidade de padronização dos procedimentos relativos à locação de imóveis particulares para uso dos órgãos e entes da Administração Pública Municipal;

**CONSIDERANDO** a necessidade de estabelecer boas práticas administrativas que atendam aos princípios da economicidade, impessoalidade, publicidade e transparência;

**CONSIDERANDO** a necessidade de planejamento das contratações, a fim de evitar contratações inadequadas, antieconômicas ou restritivas de competitividade, nos casos de licitação, ou sem justificativa quanto à escolha do locador, nos casos de contratação direta para locação de imóveis pela Administração;

**CONSIDERANDO** a necessidade de aperfeiçoamento da gestão pública.

**DECRETA**

**Capítulo I**  
**Das disposições gerais**

Art. 1º. O procedimento para a formalização de contratos de locação imobiliária por órgãos e entes da Administração Pública Municipal seguirá o disposto neste Decreto.

Art. 2º. O órgão ou ente responsável pela contratação deverá elaborar estudo técnico preliminar, documento que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, bem como dará base para o termo de referência, devendo conter, no mínimo:

I - quantitativo de servidores, empregados, colaboradores, estagiários, terceirizados e usuários regulares do imóvel;

II - média diária de atendimentos presenciais realizados;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO

III - quantitativo de espaços de trabalho, de acordo com as necessidades da Administração, tais como salas, sanitários, áreas de espera, espaço multiuso, arquivo, refeitório, copa, garagem e espaço para guarda de bens móveis;

IV - região ou bairro de localização, excepcionalmente e quando for o caso, em razão da natureza da atividade exercida e cuja necessidade de instalação e de localização condicionem a escolha, devidamente justificada;

V - medidas de acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos;

VI - modelo de locação pretendido, com a demonstração da vantajosidade, sendo admitidos os seguintes:

a) locação tradicional: quando o espaço físico é locado sem serviços inclusos;

b) locação com *facilities*: aluga-se não só o espaço físico, mas também os serviços de limpeza, administração predial, recepção, vigilância, etc (ex. condomínio);

c) locação *built to suit*: contrato no qual o locador investe recursos monetários com o fito de ajustá-lo às necessidades específicas do locatário (tais como infraestrutura, mobiliário e equipamentos), sendo certo que os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.

Parágrafo único. É vedada a inclusão de áreas ou espaços de trabalho que não estejam vinculados às atribuições do órgão ou ente responsável pela locação pretendida ou que extrapolem as condições básicas para a qualidade do ambiente de trabalho.

Art. 3º. Ato contínuo, o órgão ou ente solicitante deverá diligenciar junto à Secretaria Municipal Adjunta de Patrimônio ou órgão que a suceder, acerca da existência de imóvel público que atenda às suas necessidades.

Art. 4º. Certificada a inexistência de imóvel público que atenda às necessidades, o órgão ou ente solicitante, com o auxílio da Coordenadoria Geral de Licitações, divulgará edital de chamamento público, a ser publicado na Imprensa Oficial do Município com prazo mínimo de 15 (quinze) dias, acompanhado do estudo técnico preliminar, a fim de credenciar potenciais locadores interessados, segundo os critérios de classificação previstos no instrumento convocatório.

Art. 5º. Os proponentes interessados deverão apresentar a documentação relativa ao imóvel, de acordo com as condições previstas no edital de chamamento público, contendo, no mínimo:

I - a descrição do imóvel, endereço, área física e instalações existentes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO

II - fotos do imóvel (fachada, laterais e área interna);

III - prazo de validade da proposta de preços da locação, que deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos, contados da data da apresentação;

IV - convenção e instituição de condomínio, com especificação de valor e serviços inclusos, detalhamento dos serviços e demais despesas eventuais que interfiram no valor total da despesa, no caso de locação com *facilities*;

V - prazo de entrega do imóvel com as adaptações indicadas, no caso de locação *built to suit*.

Parágrafo único. Compete ao órgão ou ente solicitante da contratação a análise e classificação das propostas recebidas, segundo os critérios previamente definidos no edital.

Art. 6º. Verificada a existência de imóveis que atendam ao chamamento público, a classificação dos proponentes será publicada na Imprensa Oficial do Município, para posterior convocação com vistas à elaboração de laudo de avaliação pela Secretaria Municipal Adjunta de Obras, seguindo-se a ordem de classificação.

## Capítulo II Do procedimento para contratação

Art. 7º. O procedimento para contratação conterà:

I - Nota de Solicitação de Despesas;

II - Termo de Referência, tendo por base o estudo técnico preliminar, ratificado pelo Ordenador de Despesas, que explicitará o conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para a caracterização da locação, o qual deverá conter, dentre outras, as seguintes informações:

a) justificativa da contratação;

b) razão da escolha do locador, no caso de contratação direta;

c) especificação completa do imóvel;

d) prazo do contrato de, no máximo, 24 (meses), podendo ser prorrogado;

e) valor máximo da locação, de acordo com o laudo de avaliação, no caso de haver mais de um imóvel que atenda às necessidades da Administração;

f) valor da locação, de acordo com o laudo de avaliação, caso o imóvel seja para o atendimento das finalidades precípuas da Administração e cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO

- g) indicação da rubrica orçamentária;
  - h) prazo para a realização de adaptações no imóvel, se forem necessárias;
  - i) indicação do Gestor de Contrato e da Comissão de Fiscalização da contratação, contendo nome e matrícula;
  - j) indicação do servidor responsável pela elaboração do laudo de avaliação, contendo nome e matrícula;
  - k) cronograma físico e financeiro;
  - l) obrigações e responsabilidades do locador e do locatário;
  - m) especificações técnicas complementares, no caso de locação com *facilities* ou *built to suit*.
- III - declaração de adequação de despesas;
- IV - laudo de avaliação;
- V - nota de reserva orçamentária;
- VI - análise prévia do órgão de controle interno;
- VII - parecer jurídico;
- VIII - edital de licitação, quando for o caso;
- IX - nota de empenho;
- X - termo de contrato e extrato de sua publicação;
- XI - demais documentos relativos à contratação.

Parágrafo único. A contratação deverá ser autuada no mesmo processo administrativo que subsidiou o chamamento público.

Art. 8º. Para fins de contratação, será exigido do proponente os seguintes documentos:

- I - habite-se da área total de construção do imóvel;
- II - certidão atualizada da matrícula no registro de imóveis e documento de posse regular, se for o caso;
- III - documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral do CPF, no caso de locador pessoa física;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ**  
**GABINETE DO PREFEITO**

IV - contrato social e comprovante de inscrição e situação cadastral do CNPJ, no caso de locador pessoa jurídica;

V - documento de identidade e comprovante de inscrição e situação cadastral no CPF do representante legal, quando for o caso;

VI - contrato entre proprietário, administradora ou imobiliária, quando for o caso;

VII - contrato social da imobiliária, quando for o caso;

VIII - declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, conforme anexo do edital;

IX - certidão de regularidade com a Fazenda Federal;

X - certidão de regularidade do imóvel com a Fazenda Municipal;

XI - comprovação de regularidade com as concessionárias de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto e outras taxas legalmente impostas ao imóvel que possam interferir na locação; e

XII - concordância do proponente acerca do valor do laudo de avaliação do imóvel, no caso de contratação direta.

Parágrafo único. É de responsabilidade do locatário, por intermédio do órgão ou ente responsável pela contratação, a obtenção de licenças, alvarás e autorizações relativas ao uso e destinação do imóvel, quando necessárias.

### **Capítulo III** **Das prorrogações**

Art. 9º. As solicitações de prorrogação de contratos de locação em curso deverão ser acompanhadas da demonstração da vantajosidade da contratação, a ser comprovada por laudo de avaliação do imóvel atualizado, elaborado pela Secretaria Municipal Adjunta de Obras, bem como com a manutenção das condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação inicial.

### **Capítulo IV** **Da devolução do imóvel**

Art. 10. No caso de rescisão do contrato de locação, a Comissão de Fiscalização do contrato deverá realizar, de forma prévia, laudo de vistoria do imóvel, com o auxílio da Secretaria Municipal Adjunta de Obras, de modo a verificar o seu estado de conservação e as eventuais indenizações e compensações, na forma da Lei Federal nº 8.245/1991.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÉ  
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. A entrega das chaves deverá ser formalizada mediante termo.

Art. 11. Realizadas benfeitorias necessárias e/ou úteis, desde que autorizadas pelo locador, estas deverão ser registradas nos autos do processo administrativo que subsidiou a contratação, as quais deverão ser levadas em consideração quando da elaboração de laudos de avaliação futuros.

**Capítulo V**  
**Das disposições finais**

Art. 12. Nos contratos de locação atualmente vigentes, os órgãos e entes contratantes deverão realizar o estudo técnico preliminar e o chamamento público a que aludem o presente Decreto, em até 120 (cento e vinte) dias, a contar da sua publicação, a fim de reavaliar a vantajosidade dos contratos em curso.

Parágrafo único. Na hipótese de sobrevirem alternativas mais vantajosas aos contratos de locação atualmente vigentes, compete ao órgão ou ente responsável pela contratação justificar, de forma objetiva, a permanência no imóvel, se for o caso.

Art. 13. Os casos omissos neste Decreto serão resolvidos pela Procuradoria Adjunta de Licitações.

Art. 14. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente os Decretos Municipais n.º 004/2015, 112/2017 e 126/2019.

GABINETE DO PREFEITO, em 22 de fevereiro de 2021.

WELBERTH PORTO DE REZENDE  
PREFEITO

Publicação	DOM
Edição N.º	186 - ANO I
Data	24/02/2021 pag 01 de 02
	Finan. Proj. - 27.405