

Relatório de Instrução Processual Mínima

PROCEDIMENTOS RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO MUNICÍPIO

Fundamentação: Lei Federal nº 8.666/93, Lei Federal nº 14.133/21, Lei Federal nº 8.245/91 e Decreto Municipal nº 3.145/2024.

INSTRUÇÃO PROCESSUAL	AÇÃO	PRAZO MÁXIMO DE TRAMITAÇÃO	OBSERVAÇÃO
Os procedimentos e elementos abaixo listados deverão compor a formalização do processo de Renovação/ Prorrogação contrato de Aluguel de Imóvel			
1	No mesmo processo já instruído para contratação, apresentar justificativa e previsão contratual para a Renovação/Prorrogação, citando ainda o número do contrato vigente, data da vigência, termos aditivos celebrados, mediante demonstração de que os requisitos do art.74, V e §5, inciso III, da Lei n14.133/21, conforme o caso, persistem. (Condições quanto à localidade, finalidade da locação, singularidade do imóvel, inviabilidade de competição e vantagem à Administração, nos termos do art. 20, §2º, inciso II, do Decreto Municipal nº 3.145/2024)	Órgão Gestor (Fiscal/Gestor do Órgão)	150 (cento e cinquenta) dias antes do vencimento do contrato
2	Comprovação de indisponibilidade ou inadequação do imóvel próprio municipal que atenda a demanda, na forma do art. art.74, V e §5, incisos II, da Lei n14.133/21, mediante consulta prévia à Subsecretaria de Arquivo e Patrimônio.	Subsecretaria de Arquivo e Patrimônio	03 (três) dias úteis
3	Anuência do Locador frente ao interesse na renovação/prorrogação.		
4	Juntada aos autos dos documentos básicos e imprescindíveis à realização da avaliação do imóvel: Cópia da Escritura, Planta do Imóvel com definição das áreas(territorial/predial), incluindo certidão atualizada do Registro Geral de Imóveis (RG) e espelho atualizado do IPTU incidente sobre o imóvel. Em caso de já constarem nos autos, citar as folhas em que se encontram.	Órgão Gestor	05 (cinco) dias úteis
5	Emissão de novo laudo ou reavaliação do laudo anterior relacionado ao imóvel objeto da renovação/prorrogação, contemplando análise do MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL .	Comissão de Avaliação (Secretaria de Fazenda)	60 (sessenta) dias úteis
6	Manifestação do gestor do contrato acerca da vantajosidade econômica da manutenção do vínculo contratual, lastreada em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste, permanece compatível com a realidade de mercado.		
7	Declaração de manutenção das condições existentes quanto à localização e finalidade da locação.		
8	Estudo de economicidade que justifique a vantagem da manutenção da locação em detrimento de outras opções de contrato(compra, doação, permuta), quando a vigência ultrapassar 60 (sessenta) meses.		
9	Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando a base e fundamentação do cálculo do índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado.		
10	Juntada de documentos de habilitação do locador: Se pessoa física: cópia documento de identidade, cópia CPF, cópia comprovante de residência. Devendo constar ainda endereço eletrônico (e-mail), e, em caso de proprietário falecido, documentação sucessória pertinente, inclusive termo de inventariante e documentos dos herdeiros, quando aplicável. Se pessoa jurídica: Certidão de Regularidade Fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel, Certidão de Regularidade Fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel, Certidão de Débitos relativos a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União, Prova de Regularidade relativa ao FGTS, prova de regularidade relativa aos débitos trabalhistas-CNDT e endereço eletrônico (e-mail).	Órgão Gestor	15 (quinze) dias úteis
11	DAOF - Declaração de adequação Orçamentária-Financeira		
12	NAD - Nota de Autorização da Despesa		
13	Declaração do Órgão Gestor quanto à observância dos pré-requisitos deste procedimento, bem como do Parecer Referencial expedido pela Procuradoria-Geral do Município (Assunto: Locação de Imóveis), disponível no endereço eletrônico: https://pnmf.rj.gov.br/documento/view/42/pareceres-tecnicos		
14	Reserva Orçamentária	Secretaria de Fazenda	2 (três) dias úteis
15	Nota de Empenho que contemple o valor do contrato de renovação ou do aditivo relativo ao exercício em curso.	Secretaria de Fazenda	2 (dois) dias úteis
16	Autorização da Autoridade competente e publicação do Ratifico.	Gabinete Prefeito	3 (três) dias úteis
17	Encaminhamento à Procuradoria-Geral para emissão de Termo Aditivo e publicação do Extrato em Diário Oficial.	Procuradoria Geral	3 (três) dias úteis
18	Retorna os autos ao Órgão Gestor para ciência, e publicação no PNCP - Portal Nacional das Contratações Públicas do Termo Aditivo e Extrato Contratual.	Órgão Gestor	Até15 (quinze) dias

Nova Friburgo, ____de _____de _____.