

**RESOLUÇÃO nº 105, 04 de dezembro de 2023.**

Regulamenta o inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel, no âmbito do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA e dá outras providências.

O Conselho Curador do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina-MS – PREVINA, em conformidade com o disposto no art. 33 da Lei Municipal 993, de 1º de setembro de 2011,

**RESOLVE:**

**Art. 1º.** As locações de imóveis pelo do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA deverão, nos termos do art. 51 da Lei Federal n.º 14.133/2021, ser precedida de licitação e avaliação prévia, que levará em conta o estado de conservação do bem, os custos das adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos necessários.

Parágrafo único. Excetua-se da obrigatoriedade da licitação prévia a hipótese prevista no inciso V do art. 74 da Lei Federal n.º 14.133/2021.

**Art. 2º.** A locação tem como objetivo atender as necessidades de instalação do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA, e poderá ser concretizada quando:

- I - inexistir imóvel no acervo patrimonial do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA que atenda as necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público;
- II - inexistir imóvel público sob domínio do Município disponibilizável ao Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA:
  - a) a título gratuito, que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público; ou
  - b) a título oneroso, cujas condições sejam mais favoráveis comparadas à locação; e
- III - reste impossibilitada a realização de permuta com outro imóvel público ou particular.

**Art. 3º.** Os contratos poderão ser firmados pelo prazo de 12 (doze) meses, no mínimo.

**§ 1º** Para que as locações com prazo inicial superior a 12 (doze) meses sejam autorizadas, deverá o interessado demonstrar:

- I - a vantagem econômica na fixação do prazo de vigência por período superior a 12 (doze) meses, demonstrada mediante a redução significativa do valor do aluguel mensal em comparação com o valor médio de mercado, atestado em laudo de avaliação; e

**CONSELHO CURADOR  
GESTÃO 2023-2027**

II - a preservação da vantagem econômica do contrato de locação, aferida por verificação anual, facultando-se ao do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a renegociação, rescindir o contrato sem ônus para o Erário.

§ 2º Os contratos poderão ser prorrogados por período igual ao inicialmente estabelecido e, assim, sucessivamente, observado o disposto no § 1º deste artigo para prorrogações por prazo superior a 12 (doze) meses.

§ 3º Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as regras estampadas no presente Regulamento.

**Art. 4º.** Os contratos poderão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, o índice e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 1º O reajuste a que se refere este artigo será efetuado para manter o equilíbrio financeiro do instrumento, calculado com base na variação do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou se for extinto, outro índice que o substitua, a critério da Administração.

§ 2º Na prorrogação do Contrato a Diretoria Financeira fará a atualização do valor, que será submetido à aprovação do Conselho Curador.

§ 3º O procedimento de prorrogação com as respectivas alterações será realizado integralmente em processo digital, sendo que ao ser finalizado o aditivo deverá ser publicado no Diário Oficial.

**Art. 5º.** O procedimento de locação será iniciado pela Presidência e submetido à aprovação do Conselho Curador e à Assessoria Jurídica do PREVINA, acompanhado de justificativa contendo os seguintes elementos:

- I - indicação de imóvel que contenha as características adequadas à instalação;
- II - indicar as principais atividades que serão desenvolvidas no imóvel, com destaque para a necessidade de realização de atendimento ao público;
- III- estimativa da dimensão total de área construída, quantidade e tamanho das salas;
- IV - necessidade e número de vagas de estacionamento;
- V- outros elementos julgados necessários, que justifiquem a necessidade da utilização do imóvel pretendido.

**Art. 6º.** O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.



**CONSELHO CURADOR  
GESTÃO 2023-2027**

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal do PREVINA;

VI - documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

**Art. 9º.** Autorizada a locação, competirá ao órgão responsável providenciar:

I - a assinatura do contrato de locação do imóvel pelo Titular do órgão ou entidade, pelo locador ou seu representante legal e pelas testemunhas instrumentárias;

II - o empenho da despesa;

III - a publicação do extrato do contrato, do ato de dispensa ou inexigibilidade de licitação no Diário Oficial do Município, e a divulgação no sítio eletrônico oficial do Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Nova Andradina (MS) - PREVINA, em até 20 (vinte) dias úteis após sua assinatura;



**CONSELHO CURADOR  
GESTÃO 2023-2027**

IV - a entrega ao locador de uma via do contrato assinada, acompanhado de uma via da descrição das condições gerais do imóvel;

V - o cadastro do contrato no Sistema Contábil do PREVINA, disponibilizando o instrumento automaticamente para o portal da transparência.

**Art. 10.** Nenhum pagamento será efetuado antes da publicação dos extratos da dispensa ou inexigibilidade de licitação e do extrato do contrato no Diário Oficial do Município.

**Art. 11.** As prorrogações de prazo ou as alterações nas condições da locação serão celebradas por meio de termo aditivo, autuado em processo próprio e apensado àquele em que foi celebrado o contrato original.

**Art. 12.** Quaisquer alterações contratuais somente poderão ser efetuadas durante o prazo de vigência do contrato.

Parágrafo único. Encerrado o prazo de vigência previsto no contrato, nenhuma alteração poderá ser efetuada.

**Art. 13.** No processamento do termo aditivo deverão ser atualizados os documentos de regularidade fiscal, bem como instruído o processo com:

- I - a minuta do termo aditivo; e
- II - Manifestação jurídica sobre a adequação jurídica da minuta do termo aditivo.

**Art. 14.** O término da locação dar-se-á pelo advento de seu termo final ou por rescisão.

**Art. 15.** A rescisão do contrato de locação poderá se dar por ato unilateral ou por mútuo consentimento, conforme disciplinado no contrato.

**Art. 16.** Da intenção de rescindir consensualmente o contrato deverá a parte interessada notificar os demais envolvidos com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Art. 17.** Na rescisão do contrato o imóvel deverá estar nas mesmas condições em que se encontrava na locação, conforme formulário constante no inciso V do artigo 6º desta resolução;

§ 1º Caberá ao PREVINA realizar os reparos necessários na edificação e na pintura de acordo com o contido nas descrições gerais do imóvel prévia à locação;

§ 2º As partes poderão acordar que as reformas serão indenizadas pelo locatário, neste caso o locador deverá apresentar 3 (três) orçamentos das reformas ou reparos para os quais requer indenização.

**Art. 18.** O acordo para pagamento da indenização de reformas ou reparos será formalizado em instrumento próprio, processado em protocolo administrativo que deverá ser apensado ao processo da contratação original.

Parágrafo único. Não havendo acordo, poderá o PREVINA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

**CONSELHO CURADOR  
GESTÃO 2023-2027**

**Art. 19.** Salvo disposição contratual em contrário, o pagamento dos tributos e do prêmio de seguro complementar contra incêndio é de responsabilidade do (s) locador (es).

**Art. 20º** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Nova Andradina-MS, 04 de dezembro de 2023.

**Kelly Cristina de Souza Campos Borba**  
**Presidente do Conselho Curador**  
Certificação Codel - I



**Suzana da Silva Souza**  
Vice Presidente do Conselho Curador  
Certificação Codel - I



**Edna Valéria Diniz da  
Motta Araújo**  
Membro do Conselho Curador

**Mara Ivane de Oliveira Costa**  
Membro do Conselho Curador  
Certificação CPA-10



**Monique Renata de Andrade Dausen**  
Membro do Conselho Curador  
Certificação CPA-10 e Profissional RPP;  
Dirigente





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 81BA-B97D-CF07-A194

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ KELLY CRISTINA DE SOUZA CAMPOS BORBA (CPF 465.XXX.XXX-20) em 04/12/2023 15:29:39 (GMT-04:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MONIQUE RENATA DE ANDRADE DAUSEN (CPF 974.XXX.XXX-49) em 04/12/2023 15:30:36 (GMT-04:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ SUZANA DA SILVA SOUZA (CPF 000.XXX.XXX-10) em 04/12/2023 15:31:34 (GMT-04:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARA IVANE DE OLIVEIRA COSTA (CPF 790.XXX.XXX-00) em 04/12/2023 15:35:42 (GMT-04:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ EDNA VALÉRIA DINIZ DE MOTTA (CPF 356.XXX.XXX-91) em 04/12/2023 15:53:41 (GMT-04:00)  
Papel: Assinante  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://previna.1doc.com.br/verificacao/81BA-B97D-CF07-A194>