DECRETO Nº 83 DE 18 DE DEZEMBRO 2023

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FELICIO DOS SANTOS, Estado de MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições legais e, tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991,

D E C R E T A :

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Este Decreto estabelece os procedimentos para a seleção de imóveis a serem locados pelo Município de Felício dos Santos. (MG), com o objetivo de assegurar a eficiência, a economicidade e a transparência nas contratações.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do **caput** do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Modelos de locação

Art. 2º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - **locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - **locação com *facilities***: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - **locação *built to suit* – BTS:** o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no **caput**, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste Decreto.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do **caput** poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

Art. 3º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 2º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato do órgão requisitante.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

Art. 4º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela Comissão de Avaliação do Mercado de imóveis;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública Municipal;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 2º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário;

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custo mensal de locação; e

b) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

§ 1º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades municipais localizados no município pretendido de localização, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

Análise de riscos

Art. 5º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Decreto, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 2º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Regime de execução

Art. 6º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 7º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela

soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1° Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2° Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III
DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 8. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Parágrafo Único. Excepcionalmente, a chamada pública para prospecção de imóveis poderá ser dispensada quando a Comissão Especial para Avaliação do Mercado de Imóveis, através de um laudo de avaliação detalhado, atestar a existência de apenas um imóvel disponível no mercado que atenda

integralmente às necessidades especificadas no Documento de Formalização de Demanda. Nesta hipótese, o laudo deverá incluir:

a) Uma descrição detalhada do imóvel, incluindo suas características únicas e a forma como estas atendem especificamente às necessidades do órgão demandante;

b) Uma análise comparativa, demonstrando a ausência de outros imóveis disponíveis ou adequados no mercado, se for o caso;

c) Justificativa da escolha do imóvel, baseada em critérios técnicos, assegurando que a decisão é a mais vantajosa para a Administração Pública Municipal.

Fases do Chamamento Público

Art. 9. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 10. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 11. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 12. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 13. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

Estudo de leiaute

Art. 14. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

Parágrafo único: Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

Art. 15. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no art. 14.

Art. 16. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 14, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 17. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

Dispensa do chamamento público

Art. 18. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 22; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

CAPÍTULO IV
DA LICITAÇÃO

Procedimento licitatório

Art. 19. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 16, ou do inciso III do art. 18, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de se.tembro de 2022; ou Decreto Municipal 89/2023.

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022. Decreto Municipal 89/2023.

Edital de licitação

Art. 20. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação

prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo único. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no inciso II do art. 20.

Condução do processo

Art. 21. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

CAPÍTULO V
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 22. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

III - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

IV - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

V - razão da escolha do contratado;

VI - justificativa de preço, se for o caso; e

VII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o **caput**:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 22, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

CAPÍTULO VI
DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 23. Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 2º; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Vigência

Art. 24. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Felício dos Santos (MG), 18 de dezembro de 2023.

Ricardo Jose Rocha
Prefeito Municipal