



Prefeitura Municipal de Cambé

Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 236, de 22 de março de 2023.

EMENTA: Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública municipal direta com base na Lei de Licitação (Lei nº 14.133, de 2021).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ, no uso de suas atribuições constitucionais e legais,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Municipal direta.

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

Art. 2º A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata este Decreto fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Prefeito Municipal.

Seção II Modelos de locação

Art. 3º O Município poderá 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;
 - 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 nos estudos técnicos preliminares - 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* deste artigo, 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.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Seção I Estudos Técnicos Preliminares

Art. 4º O Município 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 pelo Departamento de Patrimônio vinculado à Secretaria Municipal de Administração ou por outro que vier a substituí-lo;

- II. a comprovação da inviabilidade de compartilhamento com outras Secretarias de imóvel próprio ou alugado;
 - III. justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, 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) o quantitativo de servidores e demais colaboradores, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
 - b) 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) custos de desmobilização;
 - b) custo de restituição do imóvel, quando for o caso;
 - c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;
 - d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.
- Parágrafo Único: Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, o interessado deverá demonstrar:
- I. consulta as demais Secretarias quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou
 - II. comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades da secretaria demandante.

Seção II

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. 3º, 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;
- IV. a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. O modelo para mapa de gerenciamento de riscos constará em decreto específico.

Seção III

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.

Seção IV

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. 6º, 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;

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.

§1º Os contratos firmados de que trata 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.

§2º 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

Seção I Prospecção de mercado

Art. 8º O Município poderá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Seção II

Fases

Art. 9º 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.

Seção III

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;
- III. adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;
- IV. localização, vigência e modelo de proposta de locação;
- V. critérios de seleção das propostas.

Seção IV

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 Portal da Transparência com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 12. Compete à autoridade 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 Portal da Transparência.

Seção V

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.

§1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o *caput* deste artigo, a Secretaria Demandante realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta, podendo solicitar apoio aos engenheiros ou arquitetos da equipe técnica do Município.

§2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- I. as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
 - II. a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
 - III. o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
 - IV. a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
 - V. as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e
 - VI. se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.
- §3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 15. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do 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 desconto, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV deste Decreto.

§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 deste Decreto.

Seção VI

Homologação do resultado

Art. 17. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no Portal da Transparência do município.

Seção VII

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 e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do inciso II do § 3º 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

Seção I

Procedimento licitatório

Art. 19. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 18, deverá ser realizado procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior desconto.

Seção II

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, quando houver, e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo único. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no inciso II do art. 22.

Seção III

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 art. 8º da Lei nº 14.133, de 2021 e/ou no art. 3º do Decreto municipal nº 676, de 2022.

Parágrafo único. A designação e atuação do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação deverão ser estabelecidas de acordo com as regras definidas no Decreto 676/2022 e conforme disposto no § 3º do art. 8º da Lei nº 14.133, de 2021.

CAPÍTULO V

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

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. laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, elaborado por Comissão de Avaliação nomeada por ato do Chefe do Poder Executivo

constituída por no mínimo 3 servidores efetivos do quadro do Município ocupantes dos cargos de engenheiro civil ou arquiteto preferencialmente lotados na Secretaria Municipal de Planejamento e Auditor Fiscal.

- III. parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV. demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V. comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI. razão da escolha do contratado;
- VII. justificativa de preço, se for o caso;
- VIII. 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 no Portal da Transparência do Município.

§2º 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 *caput* deste artigo, 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. 4º.

CAPÍTULO VI DO CONTRATO

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.



Prefeitura Municipal de Cambé

Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. Será cláusula obrigatória do contrato a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria de Administração, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Art. 25. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAMBÉ, aos 22 de março de 2.023.

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

PUBLICADO NO JORNAL
Oficial do Município de Cambé

Nº 1258 pág. 5 de 31 /03 /2023