



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

DECRETO N° 077/2024, de 07 de agosto de 2024.

“DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DIRETA E INDIRETA DO MUNICÍPIO DE IBATIBA-ES.”

O **PREFEITO MUNICIPAL DE IBATIBA**, ESTADO DO ESPIRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo artigo 75, V da Lei Orgânica do Município de Ibatiba, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e bem como a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Ibatiba-ES.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

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, no 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

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Art. 3º 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 secretaria solicitante.

II. a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração 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. o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b. necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

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; e

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

VII. descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII. quando for o caso, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I. consulta aos órgãos e as entidades do município 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.

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA

Art. 4º As despesas com os contratos de locação deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato.

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

- 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. 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; 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.

§ 1º 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

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

PROSPECÇÃO DE MERCADO

Art. 8º 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.

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 das propostas apresentadas, por meio de levantamento in loco, quando necessário;
- IV. a negociação com os proprietários dos imóveis selecionados; e
- V. a homologação do resultado, com a escolha do imóvel mais vantajoso para a Administração.

Parágrafo único. Os editais de chamamento público poderão prever mais de uma fase de negociação e de lances, visando à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

EDITAL

Art. 10º O edital de chamamento público deverá conter, no mínimo:

- I. a especificação das necessidades do órgão ou da entidade, em conformidade com o disposto no ETP;
- II. a descrição dos critérios de seleção e de julgamento das propostas;
- III. o prazo para apresentação das propostas;
- IV. as condições para a realização de vistoria nos imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

V. as condições para a celebração do contrato de locação;

VI. as disposições sobre a documentação necessária à habilitação dos interessados; e

VII. as condições para interposição de recursos.

§ 1º O prazo para apresentação das propostas não será inferior a 15 (quinze) dias úteis.

§ 2º A especificação das necessidades de que trata o inciso I do caput deverá incluir, sempre que possível, a possibilidade de negociação das condições propostas.

JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Art. 11º O julgamento das propostas no chamamento público deverá ser realizado pela Comissão de Avaliação de imóveis que deverá considerar, no mínimo:

I. a adequação do imóvel às necessidades especificadas no edital;

II. o valor da locação;

III. as condições de uso e manutenção do imóvel;

IV. a localização e a acessibilidade do imóvel;

V. a segurança e a infraestrutura oferecidas pelo imóvel; e

VI. a regularidade jurídica e documental do imóvel e do proprietário.

§ 1º O órgão ou a entidade contratante poderá estabelecer critérios adicionais, conforme as especificidades do imóvel pretendido e as necessidades do serviço público a ser prestado.

§ 2º A avaliação das condições de uso e manutenção do imóvel poderá ser realizada por meio de vistoria técnica, quando necessário.

§ 3º Em caso de empate entre duas ou mais propostas, serão utilizados os seguintes critérios de desempate:

I. preferência para o imóvel que apresentar melhores condições de uso e manutenção, conforme avaliação técnica;

II. preferência para o imóvel que estiver localizado mais próximo ao local onde se pretende prestar o serviço;

III. preferência para o imóvel que apresentar melhor relação custo-benefício, considerando-se todos os critérios estabelecidos no edital.

CAPÍTULO IV DA CONTRATAÇÃO DIRETA



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 12º A contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóveis poderá ser realizada nas hipóteses previstas no inciso VIII do art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021, devendo ser observado o procedimento estabelecido no art. 72 da mesma Lei.

Parágrafo único. A contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser precedida de justificativa técnica que demonstre a inviabilidade de competição e a vantagem para a Administração.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Art. 13º A justificativa técnica de que trata o art. 12 deverá conter, no mínimo:

- I. a descrição das necessidades do órgão ou da entidade, em conformidade com o disposto no ETP;
- II. a comprovação da inviabilidade de competição, no caso de inexigibilidade de licitação;
- III. a demonstração da vantagem para a Administração, em comparação com outras alternativas disponíveis; e
- IV. a descrição das condições de uso e manutenção do imóvel.

§ 1º A comprovação da inviabilidade de competição poderá ser realizada por meio de pesquisa de mercado, quando aplicável.

§ 2º A demonstração da vantagem para a Administração deverá considerar, sempre que possível, a possibilidade de negociação das condições propostas.

TERMO DE REFERÊNCIA OU PROJETO BÁSICO

Art. 14º O termo de referência ou projeto básico para a contratação de locação de imóveis deverá conter, no mínimo:

- I. a especificação das necessidades do órgão ou da entidade, em conformidade com o disposto no ETP;
- II. a descrição dos requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido;
- III. a estimativa de área mínima, conforme o disposto no inciso V do art. 3º;
- IV. a estimativa do custo de ocupação total para todo o período que se pretende contratar, conforme o disposto no inciso VI do art. 3º;
- V. a descrição das condições de uso e manutenção do imóvel;
- VI. as condições para a celebração do contrato de locação;
- VII. as disposições sobre a documentação necessária à habilitação dos interessados; e
- VIII. as condições para interposição de recursos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

§ 1º A especificação das necessidades de que trata o inciso I do caput deverá incluir, sempre que possível, a possibilidade de negociação das condições propostas.

§ 2º A estimativa do custo de ocupação total de que trata o inciso IV do caput deverá incluir os custos diretos e indiretos, conforme o disposto no inciso VI do art. 3º.

CAPÍTULO V DA CONTRATAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL CONTRATAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

Art. 15º A contratação de locação de imóveis deverá ser formalizada por meio de contrato administrativo, observados os requisitos previstos na Lei nº 14.133, de 2021, e na Lei nº 8.245, de 1991.

Parágrafo único. O contrato de locação deverá conter, no mínimo:

- I. a descrição do imóvel locado, com suas características e condições de uso;
- II. o valor da locação e as condições de pagamento;
- III. o prazo de vigência do contrato;
- IV. as obrigações das partes quanto à conservação, manutenção e uso do imóvel;
- V. as condições para a restituição do imóvel ao término do contrato;
- VI. as sanções aplicáveis em caso de descumprimento contratual; e
- VII. as disposições sobre a rescisão do contrato.

FISCALIZAÇÃO E GESTÃO

Art. 16º O órgão ou entidade contratante deverá designar formalmente um responsável pela fiscalização e gestão do contrato de locação, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 1º O fiscal do contrato deverá acompanhar e registrar a execução do contrato, verificando o cumprimento das cláusulas contratuais, especialmente quanto às condições de uso e manutenção do imóvel.

§ 2º O gestor do contrato será responsável por adotar as medidas necessárias à regularização das situações que apresentem desconformidades, além de propor as sanções administrativas cabíveis em caso de descumprimento contratual.

RELATÓRIOS DE FISCALIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

Art. 17º O fiscal do contrato deverá elaborar relatórios periódicos, que deverão ser encaminhados à autoridade competente do órgão ou entidade contratante, contendo, no mínimo:

- I. a descrição das atividades realizadas no período;
- II. as condições de conservação e manutenção do imóvel;
- III. as eventuais desconformidades observadas e as providências adotadas para sua correção;
- IV. a análise dos custos envolvidos na execução do contrato; e
- V. a avaliação da necessidade de continuidade, revisão ou rescisão do contrato.

CAPÍTULO VI

DOS PROCEDIMENTOS DE RENOVAÇÃO E ENCERRAMENTO

RENOVAÇÃO DE CONTRATO

Art. 18º A renovação do contrato de locação dependerá da manifestação expressa do órgão ou entidade contratante, que deverá considerar a vantajosidade da prorrogação, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 1º A renovação deverá ser precedida de estudo técnico preliminar que justifique a continuidade da locação, considerando, inclusive, a possibilidade de aquisição do imóvel ou mudança para outro imóvel mais vantajoso.

§ 2º A renovação será formalizada por meio de aditivo contratual, que estabelecerá o novo prazo de vigência e as condições negociadas.

ENCERRAMENTO DE CONTRATO

Art. 19º O encerramento do contrato de locação ocorrerá:

- I. pelo término do prazo contratual;
- II. realizar, às suas expensas, as reparações necessárias para a correção de danos causados durante a vigência do contrato;
- III. providenciar a desmobilização e remoção de seus bens e equipamentos do imóvel; e
- IV. elaborar um relatório de encerramento, contendo a descrição das condições do imóvel e das providências adotadas para a sua restituição.

Parágrafo único. O relatório de encerramento deverá ser encaminhado à autoridade competente do órgão ou entidade contratante e ao locador.

DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE IBATIBA/ES

Art. 21º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação revogando as disposições em contrário.

Cumpra-se, registre-se e publique-se.

Gabinete do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Ibatiba/ES, aos sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (07/08/2024).

LUCIANO MIRANDA SALGADO

Prefeito Municipal