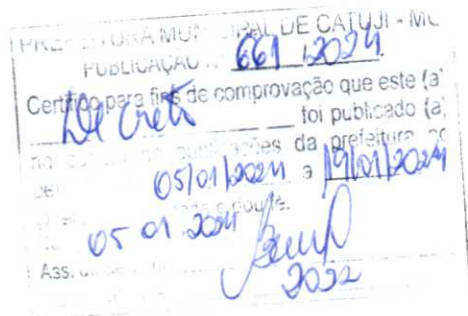


DECRETO N° 661/2024



Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Direta do Poder Executivo Município de Catuji/MG.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE CATUJI, Estado de Minas Gerais, no uso das atribuições legais, em especial a que lhe confere a Lei Orgânica do Município e, **CONSIDERANDO** o disposto no art. 51 da Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021, e na Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1° - Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Direta do Poder Executivo do Município de Catuji/MG.

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

Art. 2° - Quando os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal executarem recursos da União decorrentes de transferências voluntárias, deverão observar os procedimentos de que trata a INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME N° 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, editada pelo Governo Federal, ou outra que vier a substituí-la, exceto nos casos em que a lei ou a regulamentação específica que dispuser sobre a modalidade de transferência discipline de forma diversa as contratações com os recursos do repasse.

Seção II

Modelos de locação

Art. 3° - 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 às condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei Federal 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 Federal 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 I e III deste artigo poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

Art. 4º - Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do art. 3º deste Decreto, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
Seção I
Estudos Técnicos Preliminares

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUJI - MG
PUBLICAÇÃO Nº 661/2024
Certifico para fins de comprovação que este (a) _____ foi publicado (a) _____
em _____ de _____ de _____ da Prefeitura Municipal de Catuji - MG.
Ass. _____
05/01/2024
19/01/2024

Art. 5º - O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no §1º do art. 18 da Lei Federal 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 Requisitante;

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. 3º deste Decreto, 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 atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessário, e a quantidade de veículos oficiais; e,

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário.

VI - 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;

VII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria Municipal de Fazenda, 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.

§1º - Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso I deste artigo deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades municipais localizados no município pretendido de localização 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.

§2º - A comprovação de que tratam os incisos I e II do §1º deste artigo, poderá ser feita por meio de declaração emitida pela autoridade competente.

Seção I

Regime de execução

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

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

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUJI - MG
PUBLICAÇÃO Nº 661/2024
Certifico para fins de comprovação que este (a) _____ foi publicado (a) _____
em _____ de _____ de 2024, no Diário Oficial da Prefeitura de Catuji, MG.
OBS: 05/01/2024 a 19/01/2024
Ass: _____
2024

Seção III

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 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 - 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.

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;

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUJI - MG

PUBLICAÇÃO ... 661/2024

Certifico para fins de comprovação que este (a) ... foi publicado (a) ... da Prefeitura de Catuji em 05/01/2024

Ass. ...

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) 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; e

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 Federal nº 14.133, de 2021, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Catuji e no sítio eletrônico do Município de Catuji/MG pelo procedimento com a antecedência mínima de 03 (três) 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, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Catuji, e no sítio eletrônico do Município de Catuji/MG.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUJI - MG
PÚBLICAÇÃO
Certifico para fins de comprovação que este (a) _____ foi publicado (a) _____
em _____ da Prefeitura de Catuji, em _____
05/01/2021 a 19/01/2021
Ass. _____

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 caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere à proposta.

§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; e,

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação.

§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 deste Decreto.

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.

§3º - Quando não acudirem interessados ou quando todas as ofertas apresentadas não atenderem às condições estabelecidas no chamamento público, a Administração poderá, a seu critério:

I - Republicar o aviso de chamamento público; ou,

II - Indicar um imóvel que, atendidas as condições preestabelecidas, deverá ser locado pelo procedimento de contratação direta, através de inexigibilidade de licitação, conforme disposições do Capítulo V deste Decreto.

Seção VI

Homologação do resultado

Art. 17 - A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP, no Diário Oficial Eletrônico do Município de Catuji, e no sítio eletrônico do Município de Catuji/MG.

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, nos termos do inciso I do § 3º do art. 24 deste Decreto; 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, mediante declaração de autoridade competente.

CAPÍTULO IV DA LICITAÇÃO

Seção I

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 deste Decreto, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos do regulamento específico; ou **I** - maior retorno econômico, nos termos do regulamento específico.

Seção II

Edital de licitação

Art. 20 - O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei Federal 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 I do art. 22 deste Decreto.

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.

CAPÍTULO V

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Seção I

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, se for o caso, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica- ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

III - parecer jurídico e parecer da Controladoria Interna e Auditoria, 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; e,

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 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 I do art. 22 deste Decreto, 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 deste Decreto.

CAPÍTULO VI DO CONTRATO

Seção I

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 Federal 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. 3º deste Decreto; e,

V - Vedação de toda a qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do Código Civil Brasileiro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATUJI - MG
PUBLICAÇÃO Nº 061/2024
Assinatura: [Assinatura] Data: 05/01/2024
Assinatura: [Assinatura] Data: 19/01/2024
Assinatura: [Assinatura] Data: 05/01/2024

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Seção I Orientações gerais

Art. 24 - Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, que poderá expedir normas complementares.

Seção II Vigência

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

Prefeitura Municipal de Catuji/MG, em 05 de Janeiro de 2024.


MARIA JOSÉ DE OLIVEIRA
Prefeita Municipal

PREFEITURA DE
CATUJI

Construindo um Novo Tempo!

