

## **DECRETO Nº 25.775**

**Data:** 14 de maio de 2024.

**Súmula:** Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATUBA**, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, 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, **DECRETA:**

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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

**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 condicionado à prévia comprovação da autorização específica da autoridade competente.

**Art. 3º.** 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.

§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 Estudo Técnico Preliminar, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste Decreto.

## **CAPÍTULO II**

### **PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO**

#### Seção I

#### Estudos Técnicos Preliminares

**Art. 4º.** O órgão ou entidade deverá fazer constar, no Estudo Técnico Preliminar, 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 setor de patrimônio;

**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, 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 necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

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

**c)** as áreas de escritório não superiores a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

**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, quanto 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 da Lei Complementar Federal 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 II do **caput**, deverá ser realizada:

**I** - consulta aos órgãos e as entidades municipais, 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.

## Seção II

### Autorização da despesa

**Art. 5º.** As despesas com os contratos de locação deverão ser autorizadas pela autoridade competente, previamente à celebração do contrato.

### Seção III

#### Análise de riscos

**Art. 6º.** 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;
- e
- IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

**Parágrafo único.** A Procuradoria Geral e o Controle Interno disponibilizarão modelo para o tratamento dos riscos de que trata o *caput*.

### Seção IV

#### Regime de execução

**Art. 7º.** 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*.

### Seção V

#### Vigência contratual

**Art. 8º.** Os contratos de locação observarão o prazo de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 7º, cuja

vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção.

**§1º.** Os contratos firmados 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.** Deverão ser observadas as disposições do art. 105 a 114 da Lei Federal nº. 14.133, de 2021, em relação à vigência dos contratos não abrangidos pelo previsto no parágrafo anterior, dependendo da modalidade de contratação adotada pela Administração.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

##### Seção I

##### Prospecção de mercado

**Art. 9º.** Deverá ser realizado 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. 10.** 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. 11.** O edital do chamamento público conterà, 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.

### Seção IV

#### Operacionalização

**Art. 12.** 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 Município com antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo do disposto no *caput*, é obrigatória a publicação de extrato do edital no Diário Oficial do Município, ou, no caso de celebração de convênios,

no Diário Oficial da União ou do Estado, bem como em jornal diário de grande circulação, em todos os casos.

**Art. 13.** Compete ao Município:

- 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. 14.** O resultado do chamamento público será publicado nos meios previstos no art. 12 deste Decreto.

#### Seção V Estudo de leiaute

**Art. 15.** 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*, será realizada visita técnica no imóvel a qual se refere a 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;
- 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. 16.** 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. 15.

**Art. 17.** O estudo de leiaute, na forma definida no art. 15, 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.

## Seção VI

### Homologação do resultado

**Art. 18.** A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do Município.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo do disposto no *caput*, é obrigatória a publicação de extrato no Diário Oficial do Município, ou, no caso de celebração de convênios, no Diário Oficial da União ou do Estado, bem como em jornal diário de grande circulação, em todos os casos.



## Seção VII

### Dispensa do chamamento público

**Art. 19.** Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 23 deste Decreto; e

II - 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. 20.** Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 17, o Município deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento de menor preço ou maior desconto, ou maior retorno econômico, nos termos da regulamentação própria.

### Seção II

#### Edital de licitação

**Art. 21.** 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. 23.

### **Seção III**

#### **Condução do processo**

**Art. 22.** A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto que regulamenta as ações dos agentes de licitação.

### **CAPÍTULO V**

#### **DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

#### **Seção I**

##### **Instrução processual**

**Art. 23.** O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

- I** - documento de formalização de demanda, Estudo Técnico Preliminar, 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, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros;
- III** - parecer jurídico;
- IV** - pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos, acompanhados da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- V** - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- VI** - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VII** - razão da escolha do contratado;
- VIII** - justificativa de preço, se for o caso; e
- IX** - 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 sítio eletrônico oficial do Município.

§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. 23, 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**

#### Seção I

#### Formalização dos contratos

**Art. 24.** 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. 3º; 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 2002.

## **CAPÍTULO VII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 25.** Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal da Administração, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

**Art. 26.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

**Art. 27.** A Administração indireta poderá por ato normativo próprio regulamentar pontos específicos deste decreto, adaptando a sua realidade estrutural e funcional.

### **CUMPRA-SE, PUBLIQUE-SE E REGISTRE-SE**

Gabinete do Prefeito de Guaratuba, 14 de maio de 2024.

**Roberto Justus**  
**Prefeito**