



**DECRETO Nº 13.121/2023**

**DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA E INDIRETA DO MUNICÍPIO DE ALEGRE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ALEGRE**, Estado do Espírito Santo, no exercício das atribuições previstas no art. 84, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Alegre, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

**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 Alegre.

**Art. 2º** A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

**Modelos de locação**

**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; 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.

§ 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 14.133/2021.

§ 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.

## 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 14.133/2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela Diretoria de Patrimônio e Almoarifado da Secretaria Executiva de Administração;

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.

VI - estimativa detalhada do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar;

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.

§ 1º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do *caput* deverá demonstrar comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

### Autorização da despesa

**Art. 5º** As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato pelo Chefe do Poder Executivo.



## 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.

## 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; 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. 8º** 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. 7º, 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**

#### **Prospecção de mercado**

**Art. 9º** 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. 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.

#### **Edital**

**Art. 11.** 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 municipal;

f) 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.

### 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 14.133/2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de 08 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

**Art. 13.** 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. 14.** O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

### 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 *caput*, o órgão ou entidade realizará a 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; e

V - 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.

### **Homologação do resultado**

**Art. 18.** 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. 19.** 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

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. 20.** Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 17, ou do inciso III do art. 19, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos do Decreto 13.023/2023;

II - maior retorno econômico, nos termos do Decreto 13.022/2023.

### **Edital de licitação**

**Art. 21.** O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133/2021, 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 Capítulo V.

### **Condução do processo**

**Art. 22.** A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir.

## **CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

### **Instrução processual**

**Art. 23.** 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, por profissional habilitado, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

**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; 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 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

### 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 14.133/2021, 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 do Código Civil.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

### Orientações gerais

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

### Vigência

**Art. 26.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Alegre-ES, 15 de junho de 2023.

**NEMROD EMERICK - NIRRO**  
Prefeito Municipal

**WAGNER DE PINHO PIRES**  
Secretário Executivo de Administração