



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

DECRETO Nº 27, DE 10 DE MARÇO DE 2023

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública municipal.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JEQUIÁ DA PRAIA, Estado de Alagoas, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

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.

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

**Seção II
Modelos de locação**

Art. 2º Os órgãos e as entidades que integram a Administração Pública municipal poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, os quais serão contratados independentemente.

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 Federal nº 8.245/91.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada nos estudos técnicos preliminares - EIP, 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 14.133/2021.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no caput. desde que demonstrado, nos ETPs, 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 ETPs a vantagem para a Administração.

§ 4º O modelo BTS, de que trata o inciso III do caput:

I - será utilizado em contratos cujo valor global seja inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

II - poderá prever a reversão dos bens à Administração, findado o contrato.

§ 5º Caso o valor do contrato ultrapasse ao estabelecido no inciso I do caput, ao invés do modelo BIS com reversão dos bens, utilizar-se-á, preferencialmente, o modelo de contratação de parceria público-privada - PPP de que dispõe a Lei Federal nº 11.079/2004, salvo se os ETPs comprovarem que o BTS tem mais vantagem sobre o modelo PPP ou outra solução.

**CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO**

**Seção I
Estudos Técnicos Preliminares**

Art. 3º O órgão ou entidade deverá fazer constar no FTP, além dos elementos definidos no §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

II - 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;

III - 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;

IV - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão 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, quanto for o caso;



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

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;

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 Ao final da elaboração do ETP, restando escolhido o BTS em valor superior ao §4º do art. 2º, deverá ser comprovado que este tem mais vantagem sobre o modelo de contratação PPP ou outra solução, conforme disposto no §5º do art. 2º.

§ 2º Em se tratando da opção pelo modelo BTS no qual haverá a construção de imóvel, deve a Administração verificar a eventual vantagem econômica de se valer de terreno do município, disponível e que atenda às suas necessidades, havendo, neste caso, a cessão do direito de superfície ao locador.

**Seção II
Análise de riscos**

Art. 4º 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:

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.

**Seção III
Regime de execução**

Art. 5º 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**



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 6º 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. 5º;

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 tratam os incisos 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. 7º Os órgãos ou as entidades deverão realizar chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

**Seção II
Fases**

Art. 8º São 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. 9º O edital de chamamento conterá, no mínimo:



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

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) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

d) 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. 10. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) de que trata o art. 174 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalvado o disposto no art. 176, I, da mesma lei, e no sítio eletrônico do município, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 11. 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. 12. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do município.

**Seção V
Estudo de leiante**

Art. 13. A proposta selecionada passará por um estudo de leiante 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, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se referir a proposta.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

§ 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 ao 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

§ 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. 14. 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. 13.

Art. 15. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 13, 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 No caso da locação BTS, serão adotados os seguintes procedimentos:

- I - caso o imóvel a ser adaptado ou o terreno que receberá a edificação pertencer ao município, deverá ser realizado o procedimento licitatório;
- II - caso o imóvel a ser adaptado ou o terreno que receberá a edificação pertencer ao locador, deverá ser realizada a contratação direta por inexigibilidade de licitação, observados os requisitos dispostos no art. 21.

**Seção VI
Homologação do resultado**

Art. 16. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP, ressalvado o disposto no art. 176, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, e no site eletrônico do município.



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

Seção VII
Dispensa do chamamento público

Art. 17. 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 evidencie vantagem para ela, nos termos do inciso II do §3º do art. 21;
- 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. 18. Nas hipóteses de o resultado do chamamento público enquadrar-se no §1º do art. 15 ou do previsto no inciso III do art. 17 o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

- I - menor preço ou maior desconto, nos termos de regulamentação específica; ou
- II - maior retorno econômico, nos termos de regulamentação específica.

Seção II
Edital de licitação

Art. 19. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei Federal 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 inciso II do art. 21.

Seção III
Condução do processo

Art. 20. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação ou comissão de contratação, nos termos do disposto do art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021.

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 em regulamentação específica, conforme disposto no §3º do art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021.

**CAPÍTULO V
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 21. 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 em conformidade com a NBR 14.653, 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;

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido a disposição do público em 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 caput, 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 evidencie vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do art. 3º.

**CAPÍTULO VI
DO CONTRATO**

**Seção I
Formalização dos contratos**



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 22. 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; e

VI - 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. 2º.

Seção II

Regras contratuais para a locação BTS

Art. 23. Quando da opção pela locação BTS, o órgão ou a entidade deverá observar, além do disposto no art. 22, as seguintes condições:

I - o custo da locação do imóvel deve observar o limite de despesa estabelecido no art. 22 da Lei Federal nº 11.079/2004, caso o valor ultrapasse o definido no inciso I do §4º do art. 2º.

II - o contrato poderá estabelecer cláusulas, dentre outras, que prevejam:

a) reversão dos bens à Administração ao final da locação;

b) renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação;

c) multa em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, que não excederá a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação;

III - a aplicabilidade, no que couber, dos arts. 565 e 578, inciso II do art. 1.225 e arts. 1.369 a 1.377 da Lei Federal nº 10.406/2002, e dos arts. 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257/2001.

**CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 24. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Procuradoria Geral do Município, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais.

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



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE JEQUIÁ DA PRAIA
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 26. Revogam-se as disposições em contrário a partir de 1º de abril de 2023.

Prefeitura Municipal de Jequiá da Praia/AL, 10 de março de 2023.


CARLOS FELIPE CASTRO JATOBÁ LINS
Prefeito