



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

DECRETO N.º 134, DE 29 DE MAIO DE 2024.

FUBLICADO

EM 29 DE maio DE 2024

NA DOE-ITA edição nº 304 ano VI


MAYOR - PM

DISPÕE SOBRE A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITABORAÍ, no uso de suas atribuições legais, em especial o inciso VII, do artigo 103, c/c alínea "a", do inciso I, do artigo 120, ambos da Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para a Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, para fins de sua aplicação plena no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Itaboraí.

DECRETA:

Art.1º O presente Decreto disciplina a locação de imóveis no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Itaboraí.

CAPÍTULO I
DA FORMA E MODELOS DE LOCAÇÃO

Art.2º Ressalvada a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021, a locação de imóveis deverá, nos termos do art. 51 da mesma Lei, ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, que levará em conta o estado de conservação do imóvel, os custos para adaptação e o prazo de amortização dos investimentos necessários à adequação do mesmo às necessidades da Administração locatária.

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 poderão ser contratados independentemente, tais como: limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;





Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, tais como: limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III- locação *built to suit (BTS)*, no qual 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 fornecerá elementos 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, 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 no ETP a vantagem da associação para a Administração.

§4º Para a adoção do modelo BTS de que trata o inciso III do *caput*, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em regulamento próprio.

CAPÍTULO II
DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL
Título I- Dos elementos da fase interna

Art.4º O Estudo Técnico Preliminar (ETP) deverá conter, além dos elementos definidos no §1º do art.18 da Lei 14.133/2021 e no que couber, do Decreto Municipal 295/2023:

I - A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de manifestação exarada pelo setor competente;

II - A 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;

III- Os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, tais como a proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, entre outros;



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

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;

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 locador, as quais serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§1º Os contratos previstos nos 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 locador 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

Art. 8º Deverá ser realizado chamamento público para credenciamento, por meio de Comissão especialmente designada, com o objetivo de prospectar, no mercado, imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 9º 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 técnico

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 10 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:



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

a) localização,

b) área construída que leve em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

c) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia, rede de dados e hidráulica, bem como de climatização;

III - Vigência e modelo de proposta de locação, nos termos do artigo 3º;

IV - Critérios de seleção das propostas.

Art.11 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, no Portal da Transparência e por extrato no Diário Oficial do Município, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

§1º A contagem do prazo de que trata o caput deverá observar a data da última publicação.

§2º Caberá ao órgão responsável pelo chamamento público promover a publicação do respectivo edital no Portal Nacional das Contratações Públicas e no Portal da Transparência do Município, bem como de seu resultado, a ser publicado também no Diário Oficial do Município.

Art.12 Compete ao órgão responsável pelo chamamento público, por meio da Comissão de que trata o artigo 8º:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição;

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração, cientificando o Ordenador de Despesas.

Parágrafo Único - Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que posteriormente seja comprovada a exequibilidade da proposta, a ser demonstrada por meio do estudo técnico.

Art.13 O órgão responsável poderá remeter as propostas selecionadas para um estudo técnico, a fim de que seja verificada a adequação do(s) imóvel(is) aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

Art.14 Os estudos técnicos, na forma definida no art. 13, subsidiarão a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

§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 previstos nos artigos 17 a 19 deste Decreto.

§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 artigo 20, §1º deste Decreto.

Art. 15 O resultado do chamamento público será publicado no Diário Oficial do Município e no Portal da Transparência.

Parágrafo único. Decorrido o prazo para a interposição de recursos, a homologação será publicada no PNCP, no Diário Oficial do Município e no Portal da Transparência.

Art. 16 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;

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

Art. 17 Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no §1º do art. 14, ou do inciso III do art. 16, o órgão ou entidade deverá realizar, em autos apartados, procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto,

II - maior retorno econômico

Art.18 O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021 e seus regulamentos a apresentação, pelo licitante, de um laudo de avaliação prévia do bem, indicando o seu estado de conservação, os custos de adaptações, o prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Art.19 A licitação, a ser realizada preferencialmente na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto Municipal 294/2023.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

Seção I- Da Inexigibilidade

Art.20 O procedimento de inexigibilidade de licitação deverá receber autuação em apartado e será instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - documento de formalização da demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência ou projeto básico, acompanhado ou não de projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Itaboraí ou setor que eventualmente a substitua;

III- comprovante da anuência do locador quanto ao laudo de avaliação inicial;

IV - pareceres técnicos, se for o caso;

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;

IX- parecer jurídico

X - autorização da autoridade competente.

§1º A instrução processual poderá ser simplificada nos casos de inexigibilidade decorrente de chamamento público, a ser formalizada nos mesmos autos, sem a necessidade de abertura de autos apartados..

§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.O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado no PNCP, no Diário Oficial do Município e mantido à disposição do público no Portal da Transparência do Município.

CAPÍTULO V
DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Art.21 Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no artigo 92



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Itaboraí
Gabinete do Prefeito

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 prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação;

II - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do §1º do art. 96 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022.

III – a observância do previsto no inciso I, alínea “a” combinado com o §2º do artigo 661 da Lei Complementar nº 33 de 30/12/2003- Código Tributário do Município, quanto ao IPTU do imóvel locado.

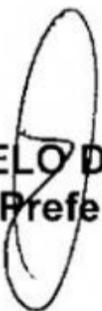
CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.22 Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Procuradoria Geral do Município de Itaboraí.

Art.23 As contratações feitas com base na Lei Federal nº8.666 de 21 de junho de 1993 permanecem regidas pelas normas regulamentares pertinentes.

Art. 24 Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se o Decreto 100 de 18/04/2024 e as disposições em contrário.

Itaboraí, 29 de maio de 2024.


MARCELO DELAROLI
Prefeito