



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

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

**PUBLICADO**

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