



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

PUBLICADA NO DIO/ES

EM, 9/5/2024

DECRETO N° 6.180, DE 30 DE ABRIL DE 2024

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.

O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, usando das atribuições legais, que lhe são conferidas pelo disposto no inciso V do artigo 72 da Lei Orgânica do Município e,

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentação de diversos dispositivos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Município;

CONSIDERANDO a necessidade de orientação e capacitação dos servidores públicos municipais para adaptação às normas inseridas na Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos – NLCC;

DECRETA:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

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 nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**CAPÍTULO II
DO PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
Seção I
Do Planejamento da Locação**

Art. 2º A Secretaria requisitante deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a verificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto junto à Secretaria de Gestão e Planejamento;

II - os 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;



**MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

III - a estimativa de área mínima, observando-se, dentre outros aspectos:

- a) o quantitativo estimado de pessoas a utilizarem e acessarem o imóvel;
- b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário.

**Seção II
Da Autorização da Despesa**

Art. 3º As despesas com os contratos de locação deverão ser precedidas de autorização do gestor da Secretaria requisitante, previamente à celebração do contrato.

**Seção III
Da Análise de Riscos**

Art. 4º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este Decreto, deverão ser avaliados os riscos associados que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel que tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

III - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento deverá disponibilizar modelo para o tratamento dos riscos.

**Seção IV
Da Vigência Contratual**

Art. 5º Os contratos de locação observarão o prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial.

§ 1º Os contratos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital ou em contrato.

§ 2º A prorrogação só será permitida se a autoridade competente atestar 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.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Em se tratando de prorrogação de contrato originado mediante inexigibilidade de licitação, deverá ser comprovado que os requisitos que ensejaram a contratação direta se mantêm na situação concreta.

§ 4º Os processos de renovação contratual deverão ser operados nos processos que originaram a locação e conter em sua instrução, minimamente, os seguintes elementos:

I - justificativa do órgão interessado pela manutenção da locação e da adequação do imóvel ocupado com os serviços que lhe são inerentes;

II - contrato vigente e todos seus aditivos;

III - anuênciam da prorrogação da locação pelo locador;

IV - declaração de disponibilidade orçamentária e indicação da dotação a ser utilizada na cobertura da despesa;

V - demonstração da manutenção da vantajosidade da locação;

VI - manutenção do valor da locação.

§ 5º Em havendo elevação do valor do aluguel em razão de fato superveniente a prorrogação dependerá de nova avaliação da CEAVI acerca do valor de mercado do imóvel e de sua compatibilidade com a proposta.

§ 6º A realização de reajustes contratuais com objetivo de recompor o preço originário em razão de variações inflacionárias não enseja o encaminhamento dos autos para nova avaliação da CEAVI.

CAPÍTULO III
DO CHAMAMENTO PÚBLICO
Seção I
Das Fases do Chamamento Público

Art. 6º 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.

Art. 7º 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 vistoria técnica;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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

V - a homologação do resultado e a publicação do ato.

Seção II
Do Edital

Art. 8º O edital do chamamento público conterá os requisitos mínimos inerentes às características físicas e de habitabilidade dos imóveis, dentre os quais devem constar:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída e estrutura física do imóvel;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento, considerando 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) o 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) outros que o gestor entender necessários;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador, se for o caso;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Seção III
Da Operacionalização do Chamamento Público

Art. 9º 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 DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

Município com a antecedência mínima de oito dias úteis antes da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 10. O chamamento público será realizado pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (Segeplan), que deverá:

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.

**Seção IV
Da Vistoria Técnica**

Art. 11. A proposta selecionada passará por avaliação da Secretaria requisitante, que, se for o caso, poderá solicitar auxílio da Comissão Permanente para Efeitos de Avaliação de Imóveis (CEAVI), 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, a Secretaria requisitante realizará visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta, avaliando a presença de todos os elementos exigidos no art. 8º deste Decreto, que deverão constar do edital de chamamento.

§ 2º A CEAVI deverá elaborar laudo com as conclusões obtidas na avaliação de que trata o caput, o qual subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Art. 12. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizada avaliação técnica de todas as propostas.

§ 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.

§ 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 V
Da Homologação do Resultado**

Art. 13. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.



**MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO**

**Seção VI
Da Dispensa do Chamamento Público**

Art. 14. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - 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;

II - quando ressar demonstrado que as necessidades do Município apenas serão atendidas por intermédio da locação de imóvel específico, cuja estrutura física e/ou localização o tornem singular e indispensável ao interesse público, de forma que a contratação será realizada por inexigibilidade.

Parágrafo único. Os estudos e conclusões acerca da singularidade do imóvel, de que trata o inciso II, deverão constar de ETP a ser elaborado pela Secretaria requisitante.

**CAPÍTULO IV
DA LICITAÇÃO**

Art. 15. Na hipótese de dispensa de chamamento público em razão da notória necessidade de realização de licitação ou em se verificando, de qualquer modo, a possibilidade de competição, a Secretaria requisitante deverá realizar procedimento licitatório, na forma do art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

Art. 16. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133/2021, a obrigatoriedade de 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 de eventuais despesas indiretas a serem realizadas às suas expensas.

**CAPÍTULO V
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Art. 17. 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, se for o caso;

II - laudo de avaliação do bem apresentado pelo proprietário do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, elaborado por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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; 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 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 pela CEAVI, que deverá verificar a regularidade do laudo apresentado pelo proprietário do imóvel, exigido no inciso II do caput deste artigo, bem como o preço de mercado do imóvel, o estado de conservação do bem, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem sua vantajosidade; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do art. 2º, inciso II deste Decreto.

CAPÍTULO VI
DO CONTRATO

Art. 18. Os contratos que vierem a instrumentalizar as locações 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 prever também:



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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;

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 do Código Civil; e

VI - outras disposições que o gestor entender cabíveis.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais a este regramento.

Art. 20. Ficam revogados o Decreto nº 1527, de 19 de junho de 2009 e o Decreto Municipal nº 2120, de 04 de dezembro de 2009.

Art. 21. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Municipal em Serra, 30 de abril de 2024.

ANTÔNIO
SERGIO ALVES
VIDIGAL:5254981
0759

Assinado de forma digital
por ANTONIO SERGIO
ALVES
VIDIGAL:52549810759
Dados: 2024.05.08
15:35:54 -03'00'

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal