



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARANDU
Rua Dezenove de Março, 480 - Centro – CEP: 18710 - 009
CNPJ 46.634.176/0001-04 – fone - (14) 3766 9022 - (14) 3766 9025
e-mail – pmarandu@arandu.sp.gov.br

DECRETO Nº 4.262/24 DE 02 DE JANEIRO DE 2024

“REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

FLÁVIO CARLOMAGNO GALHEGO, Prefeito Municipal de Arandu, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

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 Municipal.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no inciso V do art. 74 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).

Art. 2º. A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata este Decreto fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Chefe do Executivo Municipal.

MODELOS DE LOCAÇÃO:

Art. 3º. A Administração Pública Municipal poderá 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 builttosuit - 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 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 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, de 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 desta Instrução Normativa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARANDU
Rua Dezenove de Março, 480 - Centro – CEP: 18710 - 009
CNPJ 46.634.176/0001-04 – fone - (14) 3766 9022 - (14) 3766 9025
e-mail – pmarandu@arandu.sp.gov.br

§ 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.

Art. 4º. Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do caput do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Administração Pública Municipal.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES:

Art. 5º A Administração Pública Municipal deverá solicitar que conste, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo órgão solicitante ou outro setor que vier a substituí-lo;

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 - a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

Parágrafo único. Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar a comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou do setor demandante.

AUTORIZAÇÃO DA DESPESA:

Art. 6º. As despesas com os contratos de locação deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato.

ANÁLISE DE RISCOS:

Art. 7º. 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 - a fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARANDU
Rua Dezenove de Março, 480 - Centro – CEP: 18710 - 009
CNPJ 46.634.176/0001-04 – fone - (14) 3766 9022 - (14) 3766 9025
e-mail – pmarandu@arandu.sp.gov.br

- 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. 8º. 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. 9º 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. 8º, 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 15 (quinze) 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 15 (quinze) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III **DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** **INSTRUÇÃO PROCESSUAL**

Art. 10. 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 ainda ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARANDU
Rua Dezenove de Março, 480 - Centro – CEP: 18710 - 009
CNPJ 46.634.176/0001-04 – fone - (14) 3766 9022 - (14) 3766 9025
e-mail – pmarandu@arandu.sp.gov.br

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 promotores 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. 24, 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. 5º.

CAPÍTULO IV
DO CONTRATO
FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS

Art. 11. 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, 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 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 de [Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022](#).



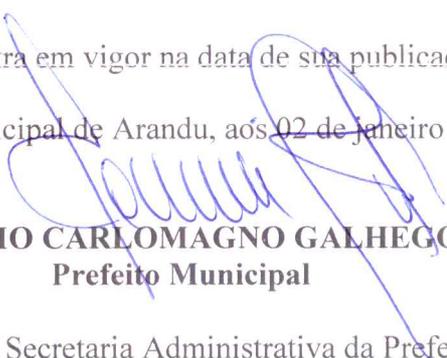
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARANDU
Rua Dezenove de Março, 480 - Centro - CEP: 18710 - 009
CNPJ 46.634.176/0001-04 - fone - (14) 3766 9022 - (14) 3766 9025
e-mail - pmarandu@arandu.sp.gov.br

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS
ORIENTAÇÕES GERAIS

Art. 12. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Administração Pública Municipal, por seu órgão de assessoramento jurídico, que poderá expedir minutas de normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio físico ou eletrônico.

Art. 13. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Arandu, aos 02 de janeiro de 2024.


FLÁVIO CARLOMAGNO GALHEGO
Prefeito Municipal

Publicado e registrado na Secretaria Administrativa da Prefeitura Municipal na data supra.