



Diário Oficial

ORGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE PEDREIRA-SP
Criado pela Lei Municipal 3.777, de 13 de junho de 2018

ANO VI

Segunda-feira, 11 de setembro de 2023

Edição nº 1329

PODER EXECUTIVO

GABINETE DO PREFEITO

GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 3.829, 11 DE SETEMBRO DE 2023.

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional.

FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO, Prefeito do Município de Pedreira, Estado de São Paulo, no uso da atribuição que lhe confere o art. 69, *caput*, inciso IX, da LEI ORGÂNICA MUNICIPAL, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

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 direta, autárquica e fundacional.

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.

Art. 2º - A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata este decreto fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica da Autoridade Superior da Unidade Gestora.

Modelos de locação

Art. 3º - As unidades gestoras 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 serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

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.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

§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, 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 I e II do *caput* poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada no ETP a vantagem para a Administração.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

Art. 4º A unidade gestora 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 comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela autoridade superior da unidade gestora ou outra autoridade a ser indicada por meio de Portaria.

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com uma ou mais unidade gestora, ou unidades administrativas 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 - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais; e

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;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

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 - Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta às Unidades Gestoras municipais e/ou suas unidades administrativas, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades das Unidades Gestoras e/ou suas unidades administrativas.

Autorização da despesa

Análise de riscos

Art. 5º - 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 - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

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. 6º - Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional; e

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities.

Vigência contratual

Art. 7º - Os contratos de locação observarão o prazo de até 05 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 6º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção.

§ único - Os contratos firmados 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.

CAPÍTULO III DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 8º – As Unidades Gestoras deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 9º - São as fases do chamamento público:



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Edital

Art. 12 - O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

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) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

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

e) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais.

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

IV - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 13 - 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 sítio eletrônico da unidade gestora responsável pelo procedimento e no Diário Oficial do Município, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 14 - Compete à unidade gestora 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. 15 - O resultado do chamamento público será publicado no PNCP, no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico da unidade gestora.

Estudo de leiaute

Art. 16 - A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute 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*, a unidade gestora realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§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, e conforme o caso:

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 de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§3º - Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência,



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17 - 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. 16.

Art. 18 - O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, 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 à instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 19 - A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP, no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico da unidade gestora responsável pelo procedimento.

Dispensa do chamamento público

Art. 20 - Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

II - 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.



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPÍTULO IV DA LICITAÇÃO

Procedimento licitatório

Art. 21 - Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no §1º do art. 18, ou do inciso II do art. 20, a unidade gestora deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento de menor preço ou maior desconto, nos termos do Decreto Municipal nº 3.816 de 17 de agosto de 2023.

Edital de licitação

Art. 22 - O edital de licitação deverá prever além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 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. 24.

Condução do processo

Art. 23 - A licitação, na forma eletrônica ou presencial, será conduzida por agente de contratação ou comissão de contratação, quando o substituir.

CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 24 - O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, e se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo.

II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei 14.133/2021.

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

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 da unidade gestora promotora do procedimento, bem como publicado no Diário 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 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 VI DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 25 - 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:



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

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 forem 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.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 26 - Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela autoridade superior do Município, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 27 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Pedreira, 11 de setembro de 2023.

FÁBIO VINÍCIUS POLIDORO
Prefeito de Pedreira



Prefeitura Municipal de Pedreira

ESTADO DE SÃO PAULO

**COMISSÃO TÉCNICO-JURÍDICA – CTJ PARA ESTUDO,
PLANEJAMENTO E ELABORAÇÃO DE MINUTAS DE ATOS
NORMATIVOS VISANDO À ADOÇÃO DA LEI FEDERAL
14.133/2021 NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL DO MUNICÍPIO DE
PEDREIRA/SP.**

**BRUNO HENRIQUE DE ALMEIDA
COORDENADOR DA COMISSÃO**

**JOSÉ EDUARDO GRACIOLA
MEMBRO DA COMISSÃO**

**MARCELO RODRIGUES TEIXEIRA
MEMBRO DA COMISSÃO**

**MARCOS ALEXANDRE BELLOLI
MEMBRO DA COMISSÃO**

**MARIA GRACINDA SILVEIRA LIMA
MEMBRO DA COMISSÃO**

**RAPHAEL SOARES DE OLIVEIRA
MEMBRO DA COMISSÃO**