



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 031 DE 29 DE JANEIRO DE 2024.

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

**O PREFEITO MUNICIPAL DE ARAÇUAÍ**, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais e, especialmente art. 63, inciso VI da Lei Orgânica Municipal, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991,

**DECRETA:**

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Objeto e âmbito de aplicação**

**Art. 1º** Este Decreto estabelece os procedimentos para a seleção de imóveis a serem locados pelo Município de Araçuaí, com o objetivo de assegurar a eficiência, a economicidade e a transparência nas contratações.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do **caput** do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**Modelos de locação**

**Art. 2º** Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

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 *built to suit* – 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 deste Decreto.

§ 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. 3º** Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 2º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato do órgão requisitante.

CAPÍTULO II  
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO  
**Estudos Técnicos Preliminares**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

**Art. 4º** O órgão ou entidade 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 Comissão de Avaliação do Mercado de imóveis;

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. 2º, 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 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) custo mensal de locação; e

b) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

§ 1º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades municipais localizados no município pretendido de localização, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

### Análise de riscos



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

**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. 2º, 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;

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;

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. 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. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

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 contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso 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 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III  
DO CHAMAMENTO PÚBLICO  
**Prospecção de mercado**

**Art. 8.** 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.

**Parágrafo Único.** Excepcionalmente, a chamada pública para prospecção de imóveis poderá ser dispensada quando a Comissão Especial para Avaliação do Mercado de Imóveis, através de um laudo de avaliação detalhado, atestar a existência de apenas um imóvel disponível no mercado que atenda integralmente às necessidades especificadas no Documento de Formalização de Demanda. Nesta hipótese, o laudo deverá incluir:

a) Uma descrição detalhada do imóvel, incluindo suas características únicas e a forma como estas atendem especificamente às necessidades do órgão demandante;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

b) Uma análise comparativa, demonstrando a ausência de outros imóveis disponíveis ou adequados no mercado, se for o caso;

c) Justificativa da escolha do imóvel, baseada em critérios técnicos, assegurando que a decisão é a mais vantajosa para a Administração Pública Municipal.

### Fases do Chamamento Público

**Art. 9.** 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 avaliação e estudo de leiaute; e

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

### Edital

**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:

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

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de 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) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

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

V - critérios de seleção das propostas.

### Operacionalização

**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, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

**Art. 12.** Compete ao órgão ou à entidade 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. 13.** O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

### Estudo de leiaute

**Art. 14.** 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único: Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

**Art. 15.** Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no art. 14.

**Art. 16.** O estudo de leiaute, na forma definida no art. 14, 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 a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

### **Homologação do resultado**

**Art. 17.** A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

### **Dispensa do chamamento público**

**Art. 18.** 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, nos termos do inciso II do § 3º do art. 22; e



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

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  
**Procedimento licitatório**

Art. 19. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 16, ou do inciso III do art. 18 deste decreto, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022;

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

**Edital de licitação**

**Art. 20.** 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. 20.

**Condução do processo**

**Art. 21.** A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto nº 026/2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO V  
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
**Instrução processual**

**Art. 22.** 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, ou por comissão regularmente nomeada/designada para tal finalidade, ou por terceiro, sendo este profissional devidamente habilitado, devendo o laudo estar acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.

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 promotora 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**:



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 22, 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. 23.** 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. 2º; 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  
**ARAÇUAÍ**  
GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO VII  
DISPOSIÇÕES FINAIS  
**Vigência**

**Art. 24.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo efeito ao dia 02 de janeiro de 2024.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

Araçuaí/MG, 29 de janeiro de 2024.

**Tadeu Barbosa de Oliveira**  
Prefeito Municipal