RESOLUÇÃO Nº 14/2024, de 17 de maio de 2024.

= DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA /ES =

A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA, infra-assinados, no uso das prerrogativas legais que lhe conferem o art. 33, do Regimento Interno e o artigo 41 da Lei Orgânica deste Município.

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, aprovou e o Presidente PROMULGA a seguinte Resolução:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º - Esta Resolução dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES.
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.

Art. 2º - A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata esta Resolução fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Ordenador de Despesas.

MODELOS DE LOCAÇÃO

Art. 3º - A Câmara 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 *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 desta Resolução.
§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 Alta Autoridade.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Art. 5º - O setor requisitante e/ou o coordenador da Comissão Permanente de Contratação (CPC) 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 certidão;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos 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 Legislativo, 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;

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

c) as áreas de escritório não superiores a 12,00m² (doze metros quadrados) por posto de trabalho para servidor em dia normal de atividade.

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;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

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

I - consulta aos órgãos pertencentes ao município pretendido de localização, quanto à

disponibilidade ou não da área pretendida; ou
II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do Câmara Municipal.

AUTORIZAÇÃO DE DESPESAS

Art. 6º - As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, pela Alta Autoridade, vedada a sua delegação.

ANÁLISE DE RISCOS

Art. 7º - Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Resolução, 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;
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 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. 10 - A Câmara Municipal deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 11 - 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. 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) 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) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
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. 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, e no sítio eletrônico da Câmara Municipal com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14 - Compete a Comissão Permanente de Contratação (CPC), 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 e no sítio da Câmara Municipal.

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 **caput**, o órgão ou entidade 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:
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 - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e
VI - 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, 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 a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 19 - A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico da Câmara Municipal.

Dispensa do chamamento público

Art. 20 - 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. 24; e
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. 21 - Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, a Comissão Permanente de Contratação (CPC) deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:
I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Resolução nº 13/2023; ou
II - maior retorno econômico, nos termos da Resolução nº 14/2023.

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, será conduzida pelo 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, 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 ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de

Responsabilidade Técnica – RRT;
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 da Câmara Municipal.
§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 esta Resolução 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.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

ORIENTAÇÕES GERAIS

Art. 26 - Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Resolução serão dirimidos pela Alta Autoridade/Ordenador de Despsas, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 27 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Sala das Sesões da Câmara Municipal de Conceição da Barra – ES, 17 de maio de 2024.

Isaque Maia Eloi
PRESIDENTE

Camila Aparecida Rodrigues Pereira Figueiredo
VICE-PRESIDENTE

Amauri Gomes Januário
1º SECRETÁRIO