



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
DECRETO Nº 13.421, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2023

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, Estado de São Paulo, com fundamento na alínea "a" do inciso I do "caput" do art. 126 c.c. o inciso IV, "in fine", do "caput" do art. 112, da Lei Orgânica do Município de Araraquara,

DECRETA:

Art. 1º Este decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do "caput" do art. 74 da Lei Federal 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 de autoridade responsável pela ordenação de despesas no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta.

Art. 3º Os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta 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;

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 Federal 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 Federal nº 14.133, de 2021.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Art. 4º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no art. 3º, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste decreto.

### CAPÍTULO II

#### PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Art. 5º O órgão ou entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I – a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

II – a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal Direta e Indireta;

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, 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;

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário 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;



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

VIII – quando for o caso, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

Art. 6º As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato.

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 – 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.

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.

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;

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, nos termos respectivos dos arts. 107 e 113 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, desde que haja previsão em edital ou no instrumento convocatório 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.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§ 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

Art. 10. 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. 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.

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) 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) 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.

Art. 13. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, e no



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

sítio eletrônico do órgão ou da entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta 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 eletrônico do órgão ou da entidade.

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.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

§ 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.

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

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

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I – menor preço ou maior desconto; ou

II – maior retorno econômico.

Art. 22. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei Federal 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.

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

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



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

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 norma que vier a substituí-la, 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 do órgão ou entidade da Administração Pública Municipal Direta e Indireta 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”:

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

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 Federal 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;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

**JACQUELINE PEREIRA BARBOSA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

**MILENA MALHEIROS PAVANELLI**

Secretária Municipal de Esporte e Lazer

**TERESA CRISTINA TELAROLLI**

Secretária Municipal da Cultura

**DELORGES MANO**

Superintendente do Departamento Autônomo de Água e Esgotos de Araraquara

**ROSELI DO CARMO GUSTAVO DA SILVA**

Presidente do Conselho de Administração da Fundação de Amparo ao Esporte do Município de Araraquara

**WEBER ANSELMO FONSECA**

Diretor Executivo da Fundação de Arte e Cultura do Município de Araraquara

**LÚCIA REGINA ORTIZ LIMA**

Diretora Executiva da Fundação Municipal Irene Siqueira Alves "Vovó Mocinha", A Maternidade Gota de Leite de Araraquara

Publicado na Secretaria Municipal de Justiça, Modernização e Relações Institucionais na data supra.

**MARIAMÁLIA DE VASCONCELLOS AUGUSTO**

Secretária Municipal de Justiça, Modernização e Relações Institucionais

Arquivado em livro próprio. ("MVA/DLOM/RAP").