



DECRETO Nº 064, DE 20 DE ABRIL DE 2.023.

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Município de Caracol-MS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARACOL, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

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 DE Caracol-MS.

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 Administração Pública Municipal de Caracol-MS poderá firmar contratos de locação de imóveis, no modelo tradicional.

§ 1º Na 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;

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não o indicado no **caput**, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste regulamento.

Art. 3º. A locação tem como objetivo atender as necessidades de instalação da Administração Pública Municipal de Caracol-MS, e poderá ser concretizada apenas quando inexistir imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades de instalação indispensáveis para a prestação do serviço público.



CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

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 pelo setor responsável pelo Patrimônio da Administração Pública Municipal de Caracol-MS;

II - justificativa da escolha pela locação em relação à aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

III - 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, 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; e

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

Art. 5º No ETP deverá ser demonstrado, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem a vantagem para ela, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 ou, a situação que comporte a realização da licitação.



Análise de riscos

Art. 6º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata este regulamento, deverão ser avaliados os riscos associados que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

III - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Vigência contratual

Art. 7º Os contratos de locação observarão o prazo de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial.

§ 1º Os contratos firmados poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital ou na contratação direta 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 Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel, em conformidade com as regras estipuladas neste Regulamento.

CAPÍTULO III DA LICITAÇÃO

Art. 8º Na hipótese de realização do procedimento licitatório, este deverá ocorrer na modalidade concorrência, pelo critério de julgamento de menor preço, seguindo o regulamento específico relacionado ao critério.

Art. 9º 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 IV do art. 11.

Art. 10. A licitação, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto nº 30 de 15 de março de 2023.

CAPÍTULO IV DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 11. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda;

II - estudo técnico preliminar e análise de riscos;

III - termo de referência;

IV - 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, com o aceite do locador, bem como dos avaliação dos custos de adaptações, se for o caso;

V - identificação do (s) locador (es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores; comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;

VI - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARACOL
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE
CARACOL
COMPROMISSO E TRABALHO!

Endereço: Av. Libindo Ferreira Leite, nº 251.
CEP: 79.270-000 - Centro de Caracol/MS.
Telefone: (67) 3495 - 1107
CNPJ: 03.217.924/0001-32
Email: gabinete@pmcaracol.ms.gov.br

edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, o setor administrativo, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a" do inciso V, previamente a formalização do contrato locação de imóvel, o locador deverá assinar o termo de compromisso de averbação da edificação, no qual o mesmo se compromete a providenciar a averbação da edificação no prazo de 12 (doze) meses, sob pena de não prorrogação do contrato.

VII - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, podendo esta ser dispensada, total ou parcialmente, nas contratações em valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021, ressalvado inciso XXXIII do **caput** do art. 7º e o § 3º do art. 195 da Constituição Federal.

VIII - instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, se for o caso;

IX - croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;

X - formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel e seu estado de conservação, preenchido e assinado pelo engenheiro e pelo locador, sendo possível a realização do documento em conjunto com o laudo descrito no item II;

XI - minuta do contrato de locação;

XII - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

XIII - razão da escolha do contratado, de acordo com o ETP;

XIV - justificativa de preço, de acordo com o ETP;

XV - parecer jurídico, inclusive sobre a minuta do contrato de locação e pareceres técnicos, se for o caso;

XVI - autorização da autoridade competente.



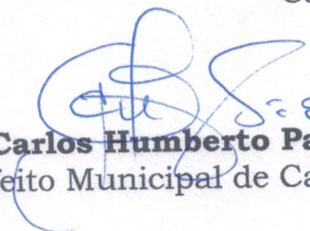
Parágrafo único. A equipe de planejamento poderá solicitar que o laudo constante do inciso II seja realizado antes da decisão final mencionada no art. 5º, de modo que auxilie na análise da adequação da solução.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Vigência

Art. 12. Este Decreto, entra em vigor na data de sua publicação.

Caracol/MS, 20 de abril de 2023.


Carlos Humberto Pagliosa
Prefeito Municipal de Caracol/MS