



Câmara Municipal de Conceição da Barra



CÂMARA MUNIC. CONCEIÇÃO DA BARRA
EXERCICIO 2024



17066732024

Tipo, Espécie, Número e Ano

Processo, PROCESSO Nº 000631/2024 - Interno

Data e Hora de Abertura

07/05/2024 16:00:08

INTERESSADO

MESA DIRETORA

Detalhamento

**ASSUNTO: PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 014/2024
DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO AMBITO
DA CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA/ES.**



PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 14 /2024, de 06 de maio de 2024.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ES

Protocolo Nº 0631/2024

Em, 07/05/2024

Responsável

= 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

ISAQUE
MAIA
ELOI:1070
3768760

Assinado de
forma digital por
ISAQUE MAIA
ELOI:10703768760
Dados: 2024.05.07
15:57:52 -03'00'



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

ISAQUE
MAIA
ELOI:1070
3768760

Assinado de forma
digital por ISAQUE
MAIA
ELOI:10703768760
Dados: 2024.05.07
15:58:20 -03'00'



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;

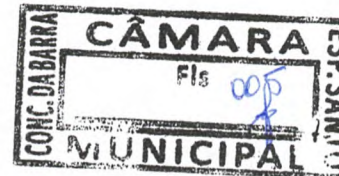
II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

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

ISAQUE
MAIA
ELOI:1070
3768760

Assinado de forma
digital por ISAQUE
MAIA
ELOI:10703768760
Dados: 2024.05.07
15:58:39 -03'00'



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 estacionamento;
 - 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:

**Rua Getúlio da Silva Guanandy - 01 - Centro - Conceição da Barra - ES - CEP 29960-000 - Caixa
Posta 98 - FAX 27 3762-1098 - email: cm.barra@hotmail.com**



- 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

Rua Getúlio da Silva Guanandy - 01 - Centro - Conceição da Barra - ES - CEP 29960-000 - Caixa
Posta 98 - FAX 27 3762-1098 - email: cm.barra@hotmail.com

Página | 6

ISAQUE
MAIA
ELOI:1070
3768760

Assinado de forma
digital por ISAQUE
MAIA
ELOI:10703768760
Dados: 2024.05.07
15:59:21 -03'00'



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

ISAQUE
MAIA
ELOI:107
03768760

Assinado de
forma digital por
ISAQUE MAIA
ELOI:1070376876
0
Dados:
2024.05.07
15:59:40 -03'00'

Rua Getúlio da Silva Guanandy - 01 - Centro - Conceição da Barra - ES - CEP 29960-000 - Caixa
Posta 98 - FAX 27 3762-1098 - email: cm.barra@hotmail.com

Página | 7



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.

ISAQUE
MAIA
ELOI:1070
3768760

Assinado de forma
digital por ISAQUE
MAIA
ELOI:10703768760
Dados: 2024.05.07
15:59:58 -03'00'

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Rua Getúlio da Silva Guanandy - 01 - Centro - Conceição da Barra - ES - CEP 29960-000 - Caixa
Posta 98 - FAX 27 3762-1098 - email: cm.barra@hotmail.com

Página | 8



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA - ES
Palácio Humberto de Oliveira Serra - Plenário Arthur Mendes de Souza



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.

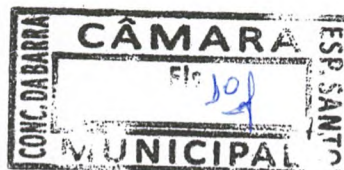
Sala das Sessões da Câmara Municipal de Conceição da Barra – ES, 06 de maio de 2024.

Assinado de forma digital por
ISAQUE MAIA
ELOI:10703768760
Data: 2024.05.07 16:00:20
+03'00'

Isaque Maia Eloi
PRESIDENTE

Camila Aparecida Rodrigues Pereira Figueiredo
Camila Aparecida Rodrigues Pereira Figueiredo
VICE-PRESIDENTE

Amauri Gomes Januário
Amauri Gomes Januário
1º SECRETÁRIO



JUSTIFICATIVA

O presente projeto tem como escopo a necessidade de adequação desta E. Casa de Leis quanto a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Daí porque, certos de sua compreensão, os membros da referida Mesa Diretora, solicitam dos nobres vereadores que compõe esse Legislativo Municipal, a aprovação do presente projeto de Resolução.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Conceição da Barra/ES, em 06 de maio de 2024.

Assinado de forma
digital por ISAQUE
MAIA
ELOI:1070376
8760
Dados: 2024.05.07
16:00:43 -03'00'

Isaque Maia Eloi
PRESIDENTE

Camila Aparecida Rodrigues Pereira Figueiredo
VICE-PRESIDENTE

Amauri Gomes Januário
PRIMEIRO SECRETÁRIO



CÂMARA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DA BARRA-ES
Palácio Humberto de Oliveira Serra - Plenário Arthur Mendes de Souza
Protocolo



CERTIDÃO

Certifico que nesta data autuei o presente **PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 014/2024**, originado da **MESA DIRETORA**, contendo 09 (nove) laudas, protocolado sob. nº **0631/2024**.

Conceição da Barra-ES, 07 de maio de 2024

Luciana J. Neves
Protocolista

REMESSA

Nesta data faço remessa dos presentes autos à **Secretaria Legislativa**, desta Casa de Leis.

Conceição da Barra-ES, 07 de maio de 2024

Luciana J. Neves
Protocolista