



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO MUNICIPAL Nº 029/2023

Aprova a Instrução Normativa nº 005/2023, da Secretaria Municipal de Administração, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional.

O Prefeito do Município de Cachoeira dos Índios, Estado da Paraíba, **ALLAN SEIXAS DE SOUSA**, no uso de suas atribuições legais e em conformidade ao disposto nas Constituições Federal e Estadual e ainda com base na Lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art. 1º - APROVO a Instrução Normativa nº 005, de 27 de novembro de 2023, da Secretaria Municipal de Administração, que dispõe sobre os procedimentos de Seleção de Imóveis para Locação no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional.

Art. 2º - Para os fins de cumprimento deste Decreto, caberá à Secretaria responsável, a divulgação da Instrução Normativa ora aprovada.

Art.3º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando de imediato revogadas todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO,
Cachoeira dos Índios (PB), 28 de novembro de 2023.
Registre-se e publique-se


Allan Seixas de Sousa
Prefeito Municipal



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 005/2023

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional.

A Secretária Municipal de Administração, no uso das atribuições que lhe conferem o Anexo III da Lei Municipal nº 752, de 01 de junho de 2022, e o artigo 51 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021,

RESOLVE:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º - Esta Instrução Normativa dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional.

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 Instrução Normativa fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Gestor municipal.

Art. 3º - Os órgãos e as entidades 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;

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



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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 Instrução Normativa.

§ 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 artigo anterior, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia ou normativo municipal que verse sobre o tema.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Art. 5º - 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, no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal de Cachoeira dos Índios - PB, que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Setor de Planejamento do município de Cachoeira dos Índios/PB;

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. 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;



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE 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;

§ 1ª Quando da elaboração do ETP, deverão ser mencionadas as efetivas necessidades do órgão ou entidade demandante, devendo-se observar o código de obras e de posturas do município, bem como, no que couber, as regras do plano diretor.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta ao Setor de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida;

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

Art. 6º - As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) por mês, deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, por ato do Secretário Municipal, do titular do órgão ou entidade, ou diretamente pelo Gestor Municipal, vedada a delegação de competência.

Art. 7º - Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, 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 - a localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação;

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

Parágrafo único. Em razão da especificidade do tema, será adotado pelo município, no que couber, o modelo que vier a ser disponibilizado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Desestatização, Desinvestimento e Mercados, ambas do Ministério da Economia, para o tratamento dos riscos de que trata o *caput*.

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*;
- 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, 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



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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 leilante;
- 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, se for o caso;
 - 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, se for o caso;
- 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 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. 14 - Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

I - Receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição;

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 município 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;

§ 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.



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

§ 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 município 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, nos termos da instrução normativa municipal que verse sobre esse critério de julgamento
- II - Maior retorno econômico, nos termos da instrução normativa municipal que verse sobre esse critério de julgamento;

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 por profissional certificado, relatório do seu estado de conservação com registros



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

fotográficos, os 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:

- I - documento de formalização de demanda, EETP, Análise de Riscos, Termo de Referência ou projeto básico e/ou projeto executivo;
- II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT ou por corretor de imóvel com registro no CRECI e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, por meio da apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM);
- 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 preços; 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 município ou entidade promotora do procedimento.



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS ÍNDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

§ 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;
- III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

Art. 25 - Os contratos de que trata esta Instrução Normativa 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. 3;
- 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 2002.

Art. 26 - Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Instrução Normativa serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Administração, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.



ESTADO DA PARAÍBA
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOS INDIOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 27 – Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Cachoeira dos Índios-PB, 27 de novembro de 2023.

WANDRA BWANNA PEREIRA

Secretária Municipal de Administração

Portaria 0121/2021