§ 1º Na hipótese de a estimativa de preços ser realizada concomitantemente à seleção da proposta economicamente mais vantajosa, a verificação quanto à compatibilidade de preços será formal e deverá considerar, no mínimo, o número de concorrentes no procedimento e os valores por eles ofertados.

§ 2º Concluída a negociação, se houver, o resultado será registrado na ata do procedimento, devendo esta ser anexada aos autos do processo de contratação.

Art. 17. A negociação poderá ser feita com os demais fornecedores classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido para a contratação, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 16.

Art. 18. Definida a proposta vencedora, o órgão ou a entidade deverá solicitar, por meio do sistema, o envio da proposta e, se necessário, dos documentos complementares, adequada ao último lance ofertado pelo vencedor.

Parágrafo único. No caso de contratação em que o procedimento exija apresentação de planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários ou de custos e formação de preços, esta deverá ser encaminhada pelo sistema com os respectivos valores readequados à proposta vencedora.

Habilitação

Art. 19. Para a habilitação do fornecedor mais bem classificado serão exigidas, exclusivamente, as condições de que dispõe a Lei nº 14.133, de 2021.

§ 1º A verificação dos documentos de que trata o **caput** será realizada no Sicaf ou em sistemas semelhantes mantidos pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, quando o procedimento for realizado em sistemas próprios ou outros sistemas disponíveis no mercado, assegurado aos demais participantes o direito de acesso aos dados constantes dos sistemas.

§ 2º O disposto no § 1º deve constar expressamente do aviso de contratação direta.

§ 3º Na hipótese de necessidade de envio de documentos complementares aos já apresentados para a habilitação, na forma estabelecida no § 1º, ou de documentos não constantes do Sicaf, o órgão ou entidade deverá solicitar ao vencedor, no prazo definido no edital, o envio desses por meio do sistema.

Art. 20. No caso de contratações para entrega imediata, considerada aquela com prazo de entrega de até 30 (trinta) dias da ordem de fornecimento, e nas contratações com valores inferiores a 1/4 (um quarto) do limite para dispensa de licitação para compras em geral e nas contratações de produto para pesquisa e desenvolvimento de que trata a alínea "c" do inciso IV do art. 75 da Lei nº14.133, de 2021, somente será exigida das pessoas jurídicas a comprovação da regularidade fiscal federal, social e trabalhista e, das pessoas físicas, a quitação com a Fazenda Federal.

Art. 21. Constatado o atendimento às exigências estabelecidas no art. 19, o fornecedor será habilitado.

Parágrafo único. Na hipótese de o fornecedor não atender às exigências para a habilitação, o órgão ou entidade examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda às especificações do objeto e as condições de habilitação.

Procedimento fracassado ou deserto

Art. 22. No caso do procedimento restar fracassado, o órgão ou entidade poderá:
I - republicar o procedimento;
II - fixar prazo para que os fornecedores interessados possam adequar as suas propostas ou sua situação no que se refere à habilitação; ou
III - valer-se, para a contratação, de proposta obtida na pesquisa de preços que serviu de base ao procedimento, se houver, privilegiando-se os menores preços, sempre que possível, e desde que atendidas às condições de habilitação exigidas.

Parágrafo único. O disposto nos incisos I e III **caput** poderá ser utilizado nas hipóteses de o procedimento restar deserto.

CAPÍTULO V
DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

Adjudicação e homologação

Art. 23. Encerradas a etapa de julgamento e de habilitação, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento, observado, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

CAPÍTULO VI
DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Aplicação

Art. 24. O fornecedor estará sujeito às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e em outras legislações aplicáveis, sem prejuízo da eventual anulação da nota de empenho de despesa ou da rescisão do instrumento contratual.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 25. Os horários estabelecidos na divulgação do procedimento e durante o envio de lances observarão o horário de Brasília, Distrito Federal, inclusive para contagem de tempo e registro no Sistema e na documentação relativa ao procedimento.

Art. 26. Os órgãos, entidades, seus dirigentes e servidores que utilizem o Sistema de Dispensa Eletrônica responderão administrativa, civil e penalmente por ato ou fato que caracterize o uso indevido de senhas de acesso ou que transgrida as normas de segurança instituídas.

Parágrafo único. Os órgãos e entidades deverão assegurar o sigilo e a integridade dos dados e informações da ferramenta informatizada de que trata este Decreto, protegendo-os contra danos e utilizações indevidas ou desautorizadas no âmbito de sua atuação.

Art. 27. O fornecedor é o responsável por qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante no Sistema de Dispensa Eletrônica, não cabendo ao provedor do Sistema ou ao órgão ou entidade promotor do procedimento a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros não autorizados.

Art. 28. Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria de Administração.

Vigência

Art. 29. Este Decreto entra em vigor em 2º de janeiro de 2024.

Palácio Clóvis Sátiro - Patos, Estado da Paraíba, aos 02 dias do mês de janeiro de 2024.

NABOR WANDERLEY DA NÓBREGA FILHO
PREFEITO CONSTITUCIONAL

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PATOS
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 005/204, DE 02 DE JANEIRO DE 2024

DISPÕE SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL DIRETA, AUTÁRQUICA E FUNDACIONAL, EM CONFORMIDADE COM A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 - DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PATOS, ESTADO DO PARAÍBA, no uso das atribuições legais e constitucionais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e demais normas pertinentes,

CONSIDERANDO o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

CONSIDERANDO que a partir do dia 1º de janeiro de 2024 é obrigatório a aplicação da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - de Licitações e Contratos Administrativos.

D E C R E T A:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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 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 este Decreto fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Secretário(a) Ordenador(a) de despesas.

Modelos de locação

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; 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 deste Decreto.

§ 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 Secretaria de Administração.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

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 que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela Secretária de Administração;
II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, imitada pela Secretária demandante;
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, os servidores em trabalho remoto, 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 9,00m² (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;

Análise de riscos

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.

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. 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.

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) 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.

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 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:
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.

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 do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

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, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:
I - menor preço ou maior desconto; ou
II - maior retorno econômico.

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, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 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 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

Formalização dos contratos

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 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 deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria de Administração, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 27. Este Decreto entra em vigor em 2º de janeiro de 2024.

Palácio Clóvis Sátiro - Patos, Estado da Paraíba, aos 02 dias do mês de janeiro de 2024.

NABOR WANDERLEY DA NÓBREGA FILHO
PREFEITO CONSTITUCIONAL