



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

P. 25.390/23

## **DECRETO Nº 16.672, DE 28 DE MARÇO DE 2.023**

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

A PREFEITA MUNICIPAL DE BAURU, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru,

## **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.

Art. 2º 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 2.021.

### **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 ou realizados pela própria Administração, 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 1.991.

§ 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 1º de abril de 2.021.

§ 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.

### **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 Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2.021, o seguinte:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 16.672/23

- I – A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- 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;
- 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 9,00m<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 de modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso; e
- 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 04 de maio de 2.000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

Parágrafo único. Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do *caput* deverá demonstrar:

- I – Consulta aos órgãos e as entidades municipais localizados no município pretendido de localização, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou
- II – Comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 16.672/23

## Autorização da Despesa

Art. 5º As despesas com os contratos de locação, deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato.

## Análise de Riscos

Art. 6º 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. 7º 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. 8º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

- I – Até 05 (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 05 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

Ref. Dec. nº 16.672/23

## **CAPÍTULO III DO CHAMAMENTO PÚBLICO Prospecção de mercado**

Art. 9º 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. 10 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. 11 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; e
  - 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 16.672/23

## Operacionalização

- Art. 12 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 1º de abril de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de 08 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.
- Art. 13 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. 14 O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

## Estudo de Leiaute

- Art. 15 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. 16 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. 15.
- Art. 17 O estudo de leiaute, na forma definida no art. 15, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexistência 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.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

Ref. Dec. nº 16.672/23

§ 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. 18 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. 19 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. 23; 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. 20 Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 17, ou do inciso III do art. 19, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

- I – Menor preço ou maior desconto, nos termos da IN SEGES/ME nº 73, de 30 de setembro de 2.022; ou
- II – Maior retorno econômico, nos termos da IN SEGES/ME nº 96, de 23 de dezembro de 2.022.

## **Edital de Licitação**

Art. 21 O Edital de Licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2.021, 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. 23.

## **Condução do Processo**

Art. 22 A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto Municipal nº 16.666, de 27 de março de 2.023.

## **CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Instrução Processual**

Art. 23 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

Ref. Dec. nº 16.672/23

- II – Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653;
- 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. 23, 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. 4º.

## CAPÍTULO VI DO CONTRATO

### Formalização dos Contratos

Art. 24 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 1º de abril 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;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

Ref. Dec. nº 16.672/23

- 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. 2º; e
- V – A vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.022.

## **CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS Orientações Gerais**

Art. 25 Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Controladoria Geral do Município, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

### **Vigência**

Art. 26 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 28 de março de 2.023.

**SUÉLLEN SILVA ROSIM  
PREFEITA MUNICIPAL**

**GUSTAVO RUSSIGNOLI BUGALHO  
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS**

Registrado no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

**DANILO ALTAFIM PINHEIRO  
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO**