

RESOLUÇÃO Nº 032/2024

Regulamenta o art. 51 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para dispor sobre a locação de imóveis no âmbito da Associação Mato-grossense dos Municípios.

O PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO MATOGROSSENSE DOS MUNICÍPIOS, Leonardo Tadeu Bortolin, no uso dos poderes que lhe são conferidos pelo Estatuto Social, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e ainda

CONSIDERANDO que o art. 51 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, determina que a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários;

CONSIDERANDO que o art. 74, *caput*, V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, prevê a possibilidade de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação em virtude da inviabilidade de competição, devendo ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Associação e que evidenciem vantagem para ela.;

CONSIDERANDO que a locação de imóveis não se enquadra como contrato administrativo e, dessa forma, são regidos predominantemente pelo Direito Privado, em

especial pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

CONSIDERANDO a importância de estabelecer procedimentos claros e eficientes para licitações e contratações, promovendo a transparência e a eficácia administrativa;

CONSIDERANDO a necessidade de alinhar as práticas de licitação e contratação da Associação às normas legais vigentes, garantindo a conformidade com as leis nacionais;

CONSIDERANDO a relevância de simplificar os procedimentos de licitação para contratações de menor valor, visando agilidade e economicidade, sem comprometer os princípios da transparência, legalidade e moralidade;

CONSIDERANDO o compromisso da Associação com a gestão responsável e ética dos recursos públicos;

RESOLVE:

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 Associação Mato-grossense dos Municípios.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser efetivada com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, em virtude da inviabilidade de competição.

Modelos de locação

Art. 2º A Administração 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 Federal 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 Federal nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no *caput*, desde que demonstrado, no 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 combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Associação.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

Art. 3º A Administração deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no art. 18, § 1º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I- justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 2º desta Resolução, 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;

II - 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;

III - estimativa de área mínima, observando-se:

a) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

IV - 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.

Análise de riscos

Art. 4º 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. 2º, 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 para a sua operação e manutenção;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha; e

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

Regime de execução

Art. 5º 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. 6º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses do art. 5º, I e II, desta Resolução;

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.

§ 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 contratual 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 CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 7º A Administração poderá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 8º 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; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 9º 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. 10. 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 2021, e no sítio eletrônico da Associação Mato-grossense dos Municípios, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 11. No chamamento público, compete à Administração:

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. 12. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico da Associação Mato-grossense dos Municípios.

Estudo de leiaute

Art. 13. 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*, a Administração 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, conforme o caso.

§ 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. 14. 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. 13 desta Resolução.

Art. 15. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 13 desta Resolução, subsidiará a decisão a ser tomada no processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Parágrafo único. Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser expedido laudo técnico com a razão da escolha de um dos imóveis, podendo haver a recusa de todos.

Homologação do resultado

Art. 16. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico da Associação Mato-grossense dos Municípios.

Dispensa do chamamento público

Art. 17. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção; e

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. 18 desta Resolução.

CAPÍTULO IV INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 18. 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 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 no sítio eletrônico oficial da Associação Mato-grossense dos Municípios.

§ 2º 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. 18 desta Resolução, 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. 3º desta Resolução.

CAPÍTULO V

CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 19. Os contratos de que trata esta Resolução regular-se-ão pelas suas cláusulas, observado o disposto no art. 92 da Lei Federal 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, em especial a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, 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 anterior;

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 nesta Resolução; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuárias, nos termos do art. 96, § 1º, da Lei Federal nº 10.406, de 2022.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 20. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Resolução serão dirimidos pelo Coordenador Administrativo Financeiro, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais.

Vigência

Art. 21. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Presidência da Associação Mato-grossense dos Municípios

Cuiabá- MT, em 20 de agosto de 2024.

LEONARDO TADEU BORTOLIN
Presidente da AMM