

DECRETO Nº 9.902
DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022

***DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE
CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE
LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PELOS
ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA DO
MUNICÍPIO DE SANTOS, NOS TERMOS DA
LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE
2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

ROGÉRIO SANTOS, Prefeito Municipal de Santos,
usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

Art. 1º Este decreto dispõe sobre o procedimento a ser observado pelos órgãos da Administração direta do Município de Santos para a celebração de contratos de locação de bens imóveis, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º A contratação da locação de bem imóvel deve ser objeto de processo administrativo próprio e específico, onde devem ser praticados, dentre outros, os atos relativos a:

- I** – descrição e justificativas da finalidade da Administração a ser atendida com a locação do bem;
- II** – procedimento licitatório ou de contratação direta por inexigibilidade de licitação;
- III** – formalização, registro e divulgação do contrato de locação;
- IV** – gerenciamento do ajuste;
- V** – alterações do contrato, a serem realizadas por meio da celebração de termo de aditamento;
- VI** – reajuste do valor do aluguel, observado o disposto no contrato;
- VII** – rescisão do contrato, se for o caso.

Parágrafo único. O pagamento do valor do aluguel e de outras despesas correlatas (como despesas de consumo do imóvel, taxa de condomínio etc.) poderá ser tratado em processo administrativo apartado, no qual deve ser feita referência expressa ao contrato de locação a que se refere a despesa.

Art. 3º Somente é cabível a locação de bem imóvel quando não houver imóvel público vago e disponível para o atendimento da finalidade pública visada pelo órgão da Administração Pública municipal, em conformidade com as suas competências.

Parágrafo único. Sempre que possível, a Administração Pública municipal deverá buscar, junto a outros entes da Federação ou entidades públicas, a cessão de imóveis para atender às suas finalidades, fundamentada, em cada caso, a vantajosidade da cessão.

Art. 4º A Administração direta do Município poderá celebrar contrato de locação de bem imóvel, observados os seguintes modelos:

I – locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais, quando for o caso, serão contratados de forma independente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso etc.;

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 etc.;

III – locação sob medida ou “built to suit” (BTS): o locador procede à construção ou reforma substancial do imóvel, por si ou por terceiros, para atender às especificações do órgão pretendente à locação.

§ 1º A escolha do modelo da locação deverá ser justificada no respectivo estudo técnico preliminar, o qual servirá de fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos do artigo 6º, XXIII e XXV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

§ 2º A locação poderá ser contratada de acordo com outro modelo não relacionado no “caput”, desde que demonstrado, no estudo técnico preliminar, a vantagem e a viabilidade jurídica, técnica e econômica da solução escolhida.

§ 3º Os modelos previstos nos incisos II e III do “caput” poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada no estudo técnico preliminar a vantagem para a Administração Pública.

Art. 5º Sendo cabível a locação de bem imóvel pela Administração municipal direta, nos termos do artigo 3º, o órgão interessado deverá instaurar processo administrativo próprio, instruindo-o com os seguintes elementos:

I – manifestação fundamentada, subscrita ou aprovada expressamente pelo titular do órgão requisitante, contendo:

a) a descrição da finalidade pública a ser atendida com a locação do imóvel;

b) as justificativas para a locação do imóvel;

c) as especificações do objeto necessárias ao atendimento da finalidade visada;

d) no caso de contratação por inexigibilidade de licitação, os motivos que tornam necessária a escolha do imóvel, considerando as características da instalação e a localização, de forma a demonstrar a singularidade do imóvel a ser locado;

II – estudo técnico preliminar;

III – manifestação sobre a inexistência de imóvel próprio disponível e adequado ao atendimento da finalidade visada, lavrada pelo órgão interessado e pela Secretaria Municipal de Gestão, por meio do Departamento de Administração e Transportes;

IV – indicação da existência de recursos orçamentários para atendimento da despesa;

V – termo de referência ou projeto básico para a locação de imóvel;

VI – autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, para a realização do procedimento licitatório ou de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme o caso;

VII – os demais atos do procedimento licitatório ou de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme o caso.

Art. 6º No caso de locação realizada mediante procedimento licitatório, deverão ser adotadas as modalidades pregão ou concorrência, de acordo com a complexidade do objeto, e observadas as disposições pertinentes da Lei nº Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. Deverão ser avaliados o valor de mercado, o estado de conservação, os custos de adaptação e o prazo de amortização dos investimentos necessários dos bens oferecidos na disputa, observado o disposto no edital.

Art. 7º No caso de locação realizada mediante procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação, deverão ser observadas as disposições pertinentes da Lei Federal nº 14.133/2021, em especial, o artigo 72 e o artigo 74, V e § 5º.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no “caput”, o processo administrativo deverá ser instruído com:

I – a proposta de locação, dentro do prazo de validade e subscrita pelo(s) locador(es) ou seu representante legal devidamente constituído, contendo o endereço do imóvel a ser locado, o prazo de vigência do ajuste, o valor mensal do aluguel e, se houver, da taxa de condomínio, e outras condições da locação;

II – a certidão de matrícula do imóvel ou documento equivalente, que comprove a propriedade ou posse do imóvel pelo(s) locador(es).

Art. 8º No caso de locação realizada mediante procedimento de inexigibilidade de licitação, o órgão interessado poderá, se entender necessário, realizar chamamento público para decidir sobre o imóvel a ser locado.

§ 1º O chamamento público poderá ser divulgado após a adoção das providências previstas nos incisos I a VI do artigo 5º deste decreto.

§ 2º O chamamento público a que se refere o “caput” será disciplinado por edital simplificado, cujo aviso será publicado no Diário Oficial do Município com pelo menos 8 (oito) dias úteis de antecedência da data designada para apresentação das propostas.

§ 3º O edital do chamamento público deverá dispor sobre o seu objeto, as especificações do imóvel que se pretende locar, as condições de participação, a forma e o prazo de apresentação das propostas e a divulgação do resultado.

§ 4º Sendo apresentada apenas uma proposta de locação de imóvel que atenda às especificações do edital, ficará demonstrada a inviabilidade de competição e o órgão interessado deverá prosseguir com o procedimento de contratação direta.

§ 5º Havendo a apresentação de duas ou mais propostas de locação de imóvel considerados adequados ao atendimento da finalidade visada,

ficará demonstrada a viabilidade de competição e o órgão interessado deverá proceder à abertura de procedimento licitatório.

Art. 9º Após a definição do bem imóvel a ser locado, será elaborado laudo de vistoria, contendo a descrição, as fotografias e outros elementos que permitam identificar a estrutura e do estado de conservação em que o imóvel é entregue à Administração.

Parágrafo único. O laudo de vistoria deverá ser datado e assinado pelos representantes das partes e juntado ao processo administrativo que trata da locação.

Art. 10. Os contratos de locação de bem imóvel observarão o modelo padronizado do Departamento de Registro de Atos Oficiais (DERAT), do Gabinete do Prefeito Municipal.

Parágrafo único. Em casos excepcionais, devidamente justificados pelo órgão interessado, o modelo padronizado poderá ser modificado, sendo, neste caso, necessária a aprovação das alterações pela Procuradoria Geral do Município para a formalização do contrato.

Art. 11. Este decreto entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 21 de dezembro de 2022.

ROGÉRIO SANTOS
Prefeito Municipal

Registrado no livro competente.
Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 21 de dezembro de 2022.

RODRIGO SALES
Chefe do Departamento