



DECRETO Nº 5.140/2023  
DE 27 DE MARÇO DE 2.023

Regulamenta o art. 51 da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021, para dispor sobre a locação de imóveis no âmbito da Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS, ADILSON GONÇALVES DE MACEDO, no uso das atribuições legais, em especial a competência instituída pelo art. 78, VI, da Lei Orgânica do Município de Barra do Garças - MT, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021, e ainda,

CONSIDERANDO que o art. 51 da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021, 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 2.021, 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. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração 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 1.991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

CONSIDERANDO a necessidade de transmitir segurança jurídica aos Agentes Públicos e todos os demais envolvidos nos processos e procedimentos de contratações da Administração Municipal de Barra do Garças - MT.

**DECRETA:**

**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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

**Parágrafo único.** A locação de imóveis deverá ser efetivada com fundamento no art. 74, V, da Lei Federal nº. 14.133, de 2.021, 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 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 2.021.

§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 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. 3º - A Administração deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no art. 18, §1º, da Lei Federal nº. 14.133, de 2.021, o seguinte:

- I. a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela unidade que gerencia o patrimônio imobiliário do Município;
- 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. 2º deste Decreto, 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, além da quantidade de veículos oficiais utilizados;
  - 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 10,00m<sup>2</sup> (dez 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.



### Análise de riscos

**Art. 4º** - 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. 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, deste Decreto;
- 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 leiaute; 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 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) 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 2.021, e no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT, 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

### 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 deste Decreto.

**Art. 15** - O estudo de leiaute, na forma definida no art. 13 deste Decreto, 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

### 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 deste Decreto.

## 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

§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 deste Decreto, 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 deste Decreto.

## CAPÍTULO V CONTRATO

### Formalização dos contratos

Art. 19 - Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas, observado o disposto no art. 92 da Lei Federal nº. 14.133, de 2.021, 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 1.991, 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 deste Decreto; e
- V. a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuárias, nos termos do art. 96, §1º, da Lei Federal nº 10.406, de 2.022.

## CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

### Orientações gerais

Art. 20 - Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Finanças, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais.

### Vigência

Art. 21 - Este Decreto entra em vigor a partir de 3 de abril de 2023.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Garças - MT, em 27 de março de 2.023.

  
ADILSON GONÇALVES DE MACEDO  
Prefeito Municipal

FÁBIO TADEU WEILER





200,00 (duzentos reais).

§2º - O valor de cada prestação mensal, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Cancelamento do parcelamento

Art. 9º - A inadimplência no pagamento ensejará o cancelamento automático do parcelamento concedido, bem como a imediata exigibilidade do débito não quitado.

Parágrafo único. Considera-se inadimplência o atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento de uma ou mais parcelas.

Art. 10º - Cancelado o parcelamento, apurar-se-á o saldo devedor, providenciando-se, conforme o caso, o encaminhamento do débito para o prosseguimento da cobrança ou inscrição em dívida ativa.

Art. 11º - É vedado o parcelamento de débito referente a parcelamento em curso ou que não tenha sido cumprido pelo devedor.

### CAPÍTULO V COMPENSAÇÃO DO DÉBITO

Requerimento da compensação

Art. 12º - Poderá haver compensação total ou parcial dos débitos de que trata este Decreto, com os créditos devidos pela Administração decorrentes do mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ou entidade sancionadora.

§1º - O pedido de compensação poderá ser formalizado pelo interessado, sem prejuízo da possibilidade de a Administração fazê-lo de ofício, acompanhado da relação dos contratos vigentes que serão objeto de compensação do valor do débito pretendido, e submetido à análise da Administração, que, deferindo o pedido, terá caráter definitivo.

§2º - A compensação será realizada em observância aos prazos de validade de cada contrato administrativo indicado no requerimento, não podendo ultrapassar o prazo de vigência originário do contrato.

§3º - A decisão que deferir ou indeferir o requerimento de que trata o caput será proferida no prazo de até 30 (trinta) dias do pedido.

§4º - Na hipótese de compensação parcelada mensalmente, a parcela indicada deverá ser fixa, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 8º.

§5º - As retenções para adimplemento das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária dos contratos de serviços com regime de dedicação exclusiva de mão de obra têm prioridade em relação a pedidos de compensação de que trata o §1º.

### CAPÍTULO VI SUSPENSÃO DA COBRANÇA DO DÉBITO

Requerimento da suspensão

Art. 13º - Excepcionalmente, a Administração, mediante requerimento formal do interessado, poderá suspender a cobrança de que trata este Decreto pelo período de até 90 (noventa) dias.

§1º - No requerimento de solicitação da suspensão da cobrança do débito, poderá o interessado optar cumulativamente pelo parcelamento do débito, pela compensação do débito ou pela combinação de ambos, nos termos dos Capítulos IV e V, cujas parcelas ou compensações terão seus prazos estabelecidos a partir do período de que trata o caput.

§2º - A decisão sobre o requerimento de que trata o caput será proferida no prazo de até 30 (trinta) dias do pedido.

§3º - Na hipótese de deferimento do pedido, o valor do débito deve ser atualizado conforme o §2º do art. 8º, a partir do trânsito em julgado da decisão administrativa de imposição da cobrança, observados os procedimentos dos Capítulos IV e V.

### CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 14º - As hipóteses de parcelamento, compensação e suspensão da cobrança poderão ser combinadas entre si.

Art. 15º - Fica facultada ao interessado a antecipação de parcelas ou a quitação do débito a qualquer tempo.

Art. 16º - A adoção dos procedimentos descritos neste Decreto não elide a realização, a qualquer tempo, do rito próprio da Lei Federal nº. 12.846, de 2013.

Omissão

Art. 17º - Os casos omissos serão resolvidos pelo(a) Secretário(a) Municipal de Finanças.

Vigência

Art. 18º - Este Decreto Municipal entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Garças - MT, em 27 de março de 2023.

ADILSON GONÇALVES DE MACEDO  
Prefeito Municipal

FÁBIO TADEU WEILER  
Secretário Municipal de Finanças

### DECRETO Nº 5.140 DE 27 DE MARÇO DE 2023

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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS, ADILSON GONÇALVES DE MACEDO, no uso das atribuições legais, em especial a competência instituída pelo art. 78, VI, da Lei Orgânica do Município de Barra do Garças - MT, 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. certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III. justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração 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 1.991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

CONSIDERANDO a necessidade de transmitir segurança jurídica aos Agentes Públicos e todos os demais envolvidos nos processos e procedimentos de contratações da Administração Municipal de Barra do Garças - MT.

### DECRETA:

#### 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

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 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 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 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. 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. a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pela unidade que gerencia o patrimônio imobiliário do Município;

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. 2º deste Decreto, 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 do 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, além da quantidade de veículos oficiais utilizados;

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 10,00m² (dez 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:

- custos de desmobilização;
- custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- 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 este Decreto, 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, deste Decreto;

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 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) 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 2.021, e no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT, 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

#### Estudo de leilante

**Art. 13** - A proposta selecionada passará por um estudo de leilante 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 leilante 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 leilante.

**Art. 14** - Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leilante para todas as propostas, observado o disposto no §1º do art. 13 deste Decreto.

**Art. 15** - O estudo de leilante, na forma definida no art. 13 deste Decreto, subsidiará a decisão a ser tomada no processo de contratação direta, por inexistência 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 Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

#### 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 deste Decreto.

### CAPÍTULO IV INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

#### Instrução processual

**Art. 18** - O procedimento de inexistência 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 inexistência de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Barra do Garças - MT.

**§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 deste Decreto, 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 deste Decreto.

### CAPÍTULO V CONTRATO

#### Formalização dos contratos

Art. 19 - Os contratos de que trata este Decreto regular-se-ão pelas suas cláusulas, observado o disposto no art. 92 da Lei Federal nº. 14.133, de 2.021, 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 1.991, 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 deste Decreto; e

V. a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuárias, nos termos do art. 96, §1º, da Lei Federal nº 10.406, de 2.022.

### CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Orientações gerais

Art. 20 - Os casos omissos decorrentes da aplicação deste Decreto serão dirimidos pela Secretaria Municipal de Finanças, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais.

#### Vigência

Art. 21 - Este Decreto entra em vigor a partir de 3 de abril de 2023.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Garças - MT, em 27 de março de 2.023.

ADILSON GONÇALVES DE MACEDO  
Prefeito Municipal

FÁBIO TADEU WEILER  
Secretário Municipal de Finanças

### DECRETO Nº. 5.144 DE 27 DE MARÇO DE 2.023.

Dispõe sobre a definição do valor máximo da contratação para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral, para contratação de obras e serviços de engenharia, bem como para a avaliação de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos e de bens imóveis a serem contratados com fundamento na Lei Federal nº. 14.133/2.021, no âmbito da administração pública municipal.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS, ADILSON GONÇALVES DE MACEDO, no uso das atribuições legais, e tendo em vista o disposto no art. 23, da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021, e ainda

CONSIDERANDO a necessidade de materialização dos princípios constitucionais da legalidade, moralidade e eficiência (art. 37, *caput*, da Constituição Federal), além dos princípios da probidade administrativa, da transparência, da eficácia, da segurança jurídica, da celeridade e da economicidade (art. 5º, *caput*, da Lei Federal nº. 14.133/2.021);

CONSIDERANDO que compete ao ente federado definir, em norma própria, regras específicas para o cumprimento das determinações gerais previstas na Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021 (art. 187 da Lei Federal nº. 14.133/2.021);

CONSIDERANDO a necessidade de harmonização das normas jurídicas, visando à máxima eficácia e efetividade da Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2.021;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a definição do valor máximo da contratação para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia, bem como para a avaliação de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos e de bens imóveis a serem contratados com fundamento na Lei Federal nº. 14.133/2.021, no âmbito da administração pública municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de transmitir segurança jurídica aos Agentes Públicos, Servidores Públicos e a todos os demais envolvidos no processo de licitações e contratos da Prefeitura Municipal de Barra do Garças,

DECRETA:

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

#### Objeto e definições

Art. 1º - Regulamentar a definição do valor máximo da contratação para a aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia, bem como para a avaliação de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos e de bens imóveis a serem contratados com fundamento na Lei Federal nº. 14.133/2.021, no âmbito da Prefeitura Municipal de Barra do Garças.

§1º - Quando a contratação utilizar recursos da União decorrentes de transferências voluntárias, deverão observar os procedimentos para realização de pesquisa de preço de que trata

I. o art. 23, §1º, da Lei Federal nº. 14.133/2021, a Instrução Normativa SEGES/ME nº. 65, de 7 de julho de 2.021, ou da norma que venha a alterá-la ou revogá-la, bem como os regimentos constantes no Convênio ou instrumento congêneres que regulamente a transferência voluntária de recursos, quando se tratar de aquisição de bens e contratação de serviços em geral; ou

II. o art. 23, §2º, da Lei Federal nº. 14.133/2.021, o Decreto Federal nº. 7.968, de 8 de abril de 2.013, ou da norma que venha a alterá-la ou revogá-la, bem como os regimentos constantes no Convênio ou instrumento congêneres que regulamente a transferência voluntária de recursos, quando se tratar de obras e serviços de engenharia.

§2º - Quando a contratação utilizar recursos do Estado de Mato Grosso decorrentes de transferências voluntárias, deverão observar o disposto no art. 23 da Lei Federal nº. 14.133/2.021, as regulamentações no âmbito estadual, bem como os regimentos constantes no Convênio ou instrumento congêneres que regulamente a transferência voluntária de recursos.

§3º - Para aferição da vantagem econômica das adesões às atas de registro de preços, bem como da contratação de item específico constante de grupo de itens (lote) em atas de registro de preços, deverá ser observado o disposto neste Decreto.

§4º - Para fins de definição da estimativa do valor da contratação, não será considerada a estimativa constante do Estudo Técnico Preliminar, de que trata o art. 18, §1º, VI, da Lei Federal nº. 14.133/2.021, para a definição do valor máximo da contratação.

#### Definições

Art. 2º - Para fins do disposto neste Decreto Municipal, considera-se:

I. preço estimado: valor obtido a partir de método matemático aplicado em série de preços coletados, devendo desconsiderar, na sua formação, os valores inexequíveis, os inconsistentes e os excessivamente elevados; e

II. sobrepreço: preço orçado para licitação ou contratado em valor expressivamente superior aos preços referenciais de mercado, seja de apenas 1 (um) item, se a licitação ou a contratação for por preços unitários de serviço, seja do valor global do objeto, se a licitação ou a contratação for por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral;

III. ata de registro de preços: é um documento vinculativo e obrigacional, que gera expectativa de contratação, onde se registram os preços, fornecedores, condições de fornecimento e órgãos participantes, se for o caso, atendendo as disposições do edital e das propostas vencedoras da licitação;

IV. adesão à ata de registro de preços: é o procedimento pelo qual se utiliza, total ou parcialmente, uma ata de registro de preços gerenciada por outro órgão da administração pública e que a Prefeitura de Barra do Garças não tenha participado do certame licitatório na condição de órgão participante, desde que haja a possibilidade jurídica de adesão, bem como que o órgão gerenciador e o fornecedor beneficiário tenham concordado com a adesão;

V. transferência voluntária: é o recebimento, pelo Município de Barra do Garças, de recursos financeiros repassados pela União ou pelo Estado de Mato Grosso, em decorrência da celebração de convênios ou outros instrumentos similares, cuja finalidade é a realização de obras, aquisição de bens e/ou serviços de interesse comum, a título de cooperação, auxílio ou assistência financeira, que não decorra de determinação constitucional ou legal;

VI. estudo técnico preliminar: é o documento que integra a fase de planejamento das contratações públicas e tem o objetivo de demonstrar a real necessidade da contratação, analisar a viabilidade técnica de implementá-la, bem como instruir o arcabouço básico para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico;

VII. economia de escala: é um conceito econômico cujo significado é a possibilidade de reduzir o custo médio de um determinado produto pela diluição dos custos fixos em um número maior de unidades produzidas;

VIII. memória de cálculo: é também chamada de memorial de cálculo e é um documento que pretende descrever detalhadamente todos os cálculos que são efetuados até que se chegue ao resultado final, também apresentado neste mesmo documento;

IX. custo unitário: é o padrão unitário para comprar ou contratar o mínimo de qualquer produto ou a individualização de um serviço, incluindo todos os custos fixos e todos os custos variáveis envolvidos no produto, serviço ou obra;

X. banco de preços: é uma ferramenta para auxiliar no cálculo de valores de referência para a realização das contratações e se baseia em contratações similares realizadas por órgãos públicos

XI. precificação: é o processo de definição do valor monetário a ser pago por um produto, serviço, obra ou imóvel;

XII. SICRO: Sistema de Custos Referenciais de Obras, que consta do Decreto Federal nº. 7.983/2.013 como repositório de informações referenciais para obras de infraestrutura de transportes, cuja manutenção e divulgação caberá ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT;

XIII. SINAPI: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, que consta do Decreto Federal nº. 7.983/2.013 como repositório de informações referenciais de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, que é mantido pela Caixa Econômica Federal - CEF, segundo definições técnicas de engenharia da CEF e de pesquisa de preço realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

XIV. orçamento sigiloso: é aquele orçamento que não é tomado público quando da publicação do edital de licitação, mas somente após a abertura das propostas ou da fase de lances, conforme o caso;

XV. prestação de serviços com regime de dedicação de mão de obra exclusiva: é uma contratação cujo modelo de execução exige, entre outros requisitos, que os empregados do contratado fiquem à disposição nas dependências do contratante para a prestação dos serviços, que o contratado não compartilhe os recursos humanos e materiais disponíveis de uma contratação para execução simultânea de outros contratos e que o contratado possibillite a fiscalização pelo contratante quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos humanos alocados aos seus contratos;

XVI. contratação direta: é o mecanismo de seleção do fornecedor a ser contratado sem que haja a realização de certame licitatório,