INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 003, DE 25 DE ABRIL DE 2025.

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito do Poder Legislativo de Santa Cruz do Capibaribe-PE.

O PRESIDENTE da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE, no uso das atribuições que lhe confere o disposto no artigo 51 e no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar os procedimentos de seleção de imóveis para locação de imóveis do Poder Legislativo de Santa Cruz do Capibaribe-PE .

RESOLVE:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Esta Instrução Normativa dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito do Poder Legislativo de Santa Cruz Do Capibaribe-PE.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata esta Instrução Normativa fica condicionada à autorização da autoridade competente da unidade requisitante.

Modelos de locação

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, preferencialmente, na modelagem tradicional, de modo que 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;

Parágrafo único. Poderá ser contratado outro modelo que não o indicado no caput, desde que demonstrado, no ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

CAPÍTULO II
PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

Art. 4º O Poder Legislativo de Santa Cruz Do Capibaribe-PE deverá fazer constar, no ETP, no que couber, além dos elementos definidos nos termos de regulamento próprio, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Cadastro Imobiliário Municipal;

II – comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com, no âmbito do Poder Legislativo de Santa Cruz Do Capibaribe-PE, por meio de declaração;

III - 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;

IV - 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 quantidade de veículos oficiais, caso necessário;

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

V - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

Vigência contratual

Art. 5º. Os contratos de locação serão regidos pelas Leis nº 8.245/1991 e 14.133/2021 e não estarão sujeitos ao limite decenal, vedada a celebração dos contratos de locação por prazo indeterminado.

CAPÍTULO III
DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 6º. O Poder Legislativo de Santa Cruz Do Capibaribe-PE deverá realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 7º. 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

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

Edital

Art. 8º. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos do imóvel;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador, se necessário;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 9º. O edital de chamamento público será publicado no sítio eletrônico da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 10º. 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. 11º. O resultado do chamamento público será publicado no sítio eletrônico da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE.

Avaliação Prévia

Art. 12º. A proposta selecionada passará por uma 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, realizada por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a IN SPU nº 5, de 28/11/2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica -RRT.

Art. 13º. A avaliação prévia, na forma definida no art. 12, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, quando for o caso, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 14º. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no sítio eletrônico da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE.

Dispensa do chamamento público

Art. 15º. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando demonstrado no ETP a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 2º do art. 18º; e

II - quando for de amplo conhecimento da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE 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. 16º. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 13, ou do inciso II do art. 15º, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos de regulamento próprio; e

II - maior retorno econômico, quando da utilização de modelagem diversa da estabelecida no art. 3º, da qual não seja vantajoso a realização pelo critério menor preço, nos termos de regulamento próprio.

Edital de licitação

Art. 17º. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo único. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no art. 12º.

CAPÍTULO V
DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 18º. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo, e quando couber, análise de riscos;

II – parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM), por corretor de imóveis devidamente habilitado no Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nos termos da Resolução nº 1066/2007, quando for o caso;

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 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.

§ 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 artigo 12, 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.

IV – declaração da impossibilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da Câmara Municipal De Santa Cruz Do Capibaribe-PE, nos termos do inciso II do art. 4º.

§ 3º O documento estabelecido no inciso II do caput, poderá ser substituído pelo Laudo de Avaliação Prévia, previsto no art. 12º, quando este estabelecer o valor mercadológico do imóvel.

CAPÍTULO VI
DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 19º. Os contratos de que trata este regulamento regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, quando for o caso; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

CAPÍTULO VII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações Gerais

Art. 20º. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Instrução Normativa serão dirimidos pela Presidência do Poder Legislativo de Santa Cruz Do Capibaribe-PE, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 21º. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Cruz do Capibaribe - PE, em 25 de abril de 2025.

JOSE AUGUSTO MAIA JUNIOR:07815693466

Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO MAIA JUNIOR:07815693466
Dados: 2025.04.25 10:22:54 -03'00'

José Augusto Maia Júnior
Presidente