



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

### DECRETO Nº. 3145, DE 01 DE OUTUBRO DE 2024.

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública municipal direta e indireta.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 58, inciso I, alínea “a”, da Lei Municipal nº 4.637, de 12 de julho de 2018;

CONSIDERANDO o art. 51 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos);

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

DECRETA:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Este Decreto dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública municipal direta e indireta.

**Parágrafo único.** 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, ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**Art. 2º.** Os órgãos poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

**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;

§1º. A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada nos estudos técnicos preliminares - 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 nº 14.133, de 2021.

§ 2º. Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no caput deste artigo, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos deste Decreto.

## CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

### ETP- Estudos Técnicos Preliminares

**Art. 3º.** O órgão ou entidade deverá fazer constar no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

**I** - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Departamento de Patrimônio do município;

**II** - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 2º, 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;

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

**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 de pessoal principal do órgão, 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.

**V** - 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, quando for o caso;
- c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos.

### **AR- 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 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;

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

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

### Vigência contratual

**Art. 5º.** Os contratos de locação observarão o prazo de até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 2º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção.

**Parágrafo único.** Os contratos firmados 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.

## CAPÍTULO III DO CHAMAMENTO PÚBLICO

### Prospecção de mercado

**Art. 6º.** Os órgãos 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. 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;

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

III - a análise técnica e estudo de leiaute; e

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

### Edital

**Art. 8º.** O edital do chamamento público conterà, 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 salas, 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 aplicável;
- f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros, se for caso;
- g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
- h) outras exigências necessárias adequadas ao objeto da locação.

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

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

V - critérios de seleção das propostas.

### Operacionalização

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

**Art. 9º.** O edital de Chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do município, com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

**Art. 10º.** Compete ao órgão 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 PNCP e no sítio eletrônico do município.

### Estudo de leiaute

**Art. 12º.** 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 realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

**§ 2º.** O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para analisar 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;

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

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. 13º.** 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. 12.

**Art. 14º.** O estudo de leiaute, 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, a depender do modelo escolhido, 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.

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

### Homologação do resultado

**Art. 15º.** A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do município.

### Dispensa do chamamento público

**Art. 16º.** Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

**I** - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do inciso II do § 2º art. 20; e

**II** - 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.

### Procedimento licitatório

**Art. 17º.** Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 14, ou do inciso II do art. 16, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

**I** - menor preço ou maior desconto, nos termos do inciso I ou II do art.33 da Lei 141333/21;

**II** - maior retorno econômico, nos termos do inciso VI do art.33 da Lei 141333/21;

### Edital de licitação

**Art. 18º.** 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 de mercado do imóvel, bem como uma análise do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

**Parágrafo único.** A avaliação prévia de mercado do imóvel deverá ser realizada por profissional habilitado, e em conformidade com a NBR 14.653.

### Condução do processo

**Art. 19º.** A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Logística, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto do art. 8º da Lei nº 14.133, de 2021.

**Parágrafo único.** A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto nº11.246, de 27 de outubro de 2022.

## CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**Art. 20º.** 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;
- II - laudo de avaliação do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, elaborado pelo Setor de Avaliação de Imóveis instituída pelo município e 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 mínima necessária;

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
PREFEITURA



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso;

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, na forma do parágrafo único do art.72 da Lei 14133/2021.

§ 2º. Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia mercadológica do imóvel, nos termos do inciso II do art. 20, bem como uma análise técnica realizada por setores técnicos do município, quanto ao seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização;

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 art. 3º I.

### CAPÍTULO VI DO CONTRATO

#### Formalização dos contratos

**Art. 21º.** 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 nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria

Avenida Alberto Braune, 225, Centro, Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro  
Telefone: (22) 2525-9100 – [www.pmnf.rj.gov.br](http://www.pmnf.rj.gov.br)



**NOVA  
FRIBURGO**  
P R E F E I T U R A



SECRETARIA DE  
GABINETE DO  
PREFEITO

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** - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação.

### CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 22º.** Os procedimentos de licitação e contratação direta deverão ser publicados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

**Art. 23º.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Barão de Nova Friburgo, 01 de Outubro de 2024.

JOHNNY  
MAYCON  
CORDEIRO  
RIBEIRO  
11020333758

**JOHNNY MAYCON**  
PREFEITO