

DECRETO Nº 15.817, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2023.

Disciplina a instrução e a tramitação do procedimento de Seleção para Locação de Imóveis Particulares, no âmbito da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Fortaleza, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos VI e XI, do art. 83 da Lei Orgânica do Município de Fortaleza,

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que trata das Licitações e Contratos Administrativos, em especial o art. 51 que dispõe acerca da locação de imóveis,

CONSIDERANDO a necessidade de adequar as normas contidas no Decreto Municipal nº 14.777, de 24 de agosto de 2020, que disciplina a instrução e tramitação de contratação para locação de imóveis particulares no âmbito da Administração Pública Municipal, à nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos,

CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar o procedimento de inexigibilidade de licitação para formalização dos contratos de locação de imóveis de particulares celebrados com a Administração Pública direta, autárquica e fundacional do município de Fortaleza, e a exceção prevista no art. 74, inciso V da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021,

DECRETA:

Art. 1º - A instrução e a tramitação do procedimento de contratação para locação de imóveis particulares, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do município de Fortaleza obedecerá às regras definidas neste Decreto.

§ 1º Os órgãos e entidades de que trata o *caput* deste artigo deverão realizar consulta prévia à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG, através da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – COGEPAT ou unidade que lhe suceda em suas competências, sobre a existência de imóvel público municipal que atenda às demandas.

§ 2º A consulta que este artigo estabelece deverá conter, para a análise do pleito, os requisitos mínimos do imóvel desejado, como: localização aproximada, estimativa da metragem, finalidade da locação e quantidade de usuários do imóvel.

CAPÍTULO I
DA REGRA GERAL PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Art. 2º - O procedimento para seleção de imóvel particular para locação, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do município de Fortaleza deverá ser precedido de processo licitatório, ressalvado o disposto no inciso V do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§ 1º Quando a Administração Pública celebrar contrato de locação na condição de locatária, submeter-se-á, de forma preponderante, ao regime de direito privado e, no que couber, ao público.

§ 2º Em todos os procedimentos de locação de imóveis, a Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG) atuará como órgão interveniente.

Art. 3º Na etapa preparatória, o órgão ou entidade contratante deverá elaborar Estudo Técnico Preliminar – ETP fazendo constar, além dos elementos definidos no §1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, os seguintes documentos:

I - a comprovação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, por meio de declaração emitida pela Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG;

II – os 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) o quantitativo de usuários do órgão ou entidade, incluindo-se os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica e quantidade de vagas de estacionamento necessárias;
- b) 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) custo mensal de locação, incluindo-se os custos diretos e indiretos; e
- b) custo de adaptação, quando imprescindível às necessidades de utilização, desde que justificado, e o prazo de amortização dos investimentos necessários.

Parágrafo único. Quando o ETP concluir pela singularidade do imóvel a ser locado e evidencie vantagem para Administração, a contratação se realizará por inexigibilidade de licitação, e conterá, no mínimo a demonstração de que:

- a) o imóvel atende finalidades precípua da Administração Pública;
- b) os fatores de instalação e localização são relevantes para a escolha do imóvel.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 27 DE NOVEMBRO DE 2023

SEGUNDA-FEIRA - PÁGINA 6

Art. 4º - O contrato de locação poderá ter seu prazo de vigência prorrogado sucessivamente e justificadamente, desde que haja previsão em edital ou no ato de autorização da contratação direta, e a autoridade competente do órgão ou entidade locatária ateste que as condições e o preço permanecem vantajosos para a Administração Pública.

§ 1º Os contratos firmados com prazos de duração iniciais superiores a 12 (doze) meses deverão ter cláusula de reajuste do valor do aluguel, com periodicidade nunca inferior à anual, devendo fixar, nesse caso, a época e as condições a que ficarão sujeitos os reajustes.

§ 2º O reajuste a que se refere este artigo será efetuado por apostilamento e calculado com base na variação do índice estipulado no contrato.

§ 3º O reajuste do valor do aluguel deverá ser requerido pelo locador em até 12 (doze) meses contados do décimo terceiro mês de execução do contrato, sob pena de caducidade do direito.

§ 4º Para o fim de preservar e demonstrar a vantagem econômica da contratação, a Administração Pública poderá negociar a renúncia, ou sua redução, ao reajuste contratual com o locador.

Art. 5º - Os órgãos ou as entidades poderão realizar chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Art. 6º - São 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.

Art. 7º - O edital do chamamento público conterá, quando cabível e, no mínimo, o seguinte:

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 considere escritórios, banheiros, depósitos e corredores, áreas de galpões e estacionamentos, dentre outras áreas úteis ou necessárias;
- b) capacidade de usuários;
- 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;
- g) sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

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

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

V – critério(s) de seleção da(s) proposta(s).

Art. 8º - O edital de chamamento público será publicado no Diário Oficial do Município – DOM e divulgado por outros meios oficiais, a fim de dar-lhe ampla divulgação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 9º - 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 a(s) mais adequada(s) aos interesses da Administração Pública.

Art. 10. - O resultado do chamamento público será publicado no Diário Oficial do Município-DOM.

Art. 11. - A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute pelo órgão contratante, podendo contar com apoio de outros órgãos técnicos do Município, 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 o caput deste artigo, o órgão ou entidade poderá realizar visita técnica ao imóvel ao qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá indicar 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 – aspectos relacionados à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração Pública como referência, desde que comprovada a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 12. - Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas.

Art. 13. - O estudo a que se refere o art. 11 deste Decreto, 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.

§ 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 art. 17 deste Decreto.

Art. 14. - Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I – quando demonstrado no ETP a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública, nos termos do inciso III do art. 17 deste Decreto; e

II – quando for de amplo conhecimento da Administração Pública a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

Art. 15. - O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos, se necessários, e de outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo único. A avaliação prévia do bem de que trata este artigo deverá ser realizada por profissional habilitado, em conformidade com as normas brasileiras de referência - NBR ou outra que lhe vier a substituí-la.

Art. 16. - A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação ou comissão de contratação, quando o substituir.

CAPÍTULO II DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Art. 17. - O procedimento de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis será instruído com os documentos a seguir dispostos, sem prejuízo de outros que poderão ser exigidos, conforme o caso:

I – documento de formalização da demanda – DFD, contendo breve exposição da necessidade da contratação e das características e critérios que o imóvel a ser locado deverá dispor, para o atendimento das finalidades precípua do órgão ou da entidade interessada;

II – declaração expedida pela Coordenadoria de Gestão do Patrimônio da SEPOG atestando a inexistência de bem imóvel disponível de propriedade do município com as características estabelecidas que atenda às necessidades do órgão ou entidade interessada;

III – estudo técnico preliminar – ETP, com a justificativa para realização de inexigibilidade de licitação;

IV – análise de riscos da locação do imóvel, quando cabível;

V – termo de referência – TR, devidamente aprovado pela autoridade competente, devendo contemplar, no mínimo: definição do objeto, fundamentação da contratação, descrição da solução, requisitos da contratação, critérios de pagamento, estimativas do valor da contratação e adequação orçamentária;

VI – proposta de locação ofertada pelo pretendo locador do imóvel;

VII - laudo de avaliação elaborado pela SEINF, contendo o estado de conservação do imóvel, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de sua utilização e do prazo de amortização dos investimentos necessários, com a determinação dos valores de referência da locação;

VIII – documentos relacionados ao imóvel:

a) cópia atualizada da matrícula/transcrição do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada do competente registro imobiliário, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade, posse ou do direito de locar sobre o imóvel, a serem avaliados no caso concreto;

b) certidão negativa ou comprovante de quitação das contas da prestação de serviço público de energia elétrica e fornecimento de água e esgoto;

c) comprovante de quitação das contas de condomínio, se for o caso;

d) certidão negativa de débitos quanto ao IPTU.

IX – documentos relacionados ao locador pessoa física:

a) cópia de documento de identificação pessoal contendo Registro Geral - RG e Cadastro de Pessoa Física – CPF;

b) cópia da Certidão de Casamento, em sendo o locador casado, neste caso deverão constar no processo administrativo os documentos do cônjuge descritos no inciso anterior;

c) cópia de comprovante de endereço;

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 27 DE NOVEMBRO DE 2023

SEGUNDA-FEIRA - PÁGINA 8

- d) prova de regularidade e quitação dos tributos e contribuições devidos às Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- e) certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade, comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;
- f) verificação de eventual proibição de contratar com a Administração Pública.

X – documentos relacionados ao locador pessoa jurídica:

- a) comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado e consolidado;
- c) prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- d) prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- e) certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;
- f) certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da interessada;
- g) declaração relativa ao trabalho de empregado menor, visando a demonstrar o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal;
- h) verificação de eventual proibição para contratar com a Administração Pública;
- i) documentos pessoais do representante legal ou Sócio Administrador da pessoa jurídica;

XI – tratando de imóvel particular para funcionamento de escola pública, vistoria pelo setor competente da Secretaria Municipal de Educação (SME), com emissão de laudo acerca das condições técnicas do imóvel para funcionamento de unidade escolar, considerando, inclusive, o porte de escola que pode ser instalada no imóvel;

XII – relatório de vistoria predial, acompanhado de registro fotográfico, devendo fazer elencar os seguintes pontos:

- a) condições técnicas de funcionamento do imóvel, considerando as condições físicas da edificação e em especial da acessibilidade para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo os critérios e parâmetros técnicos estabelecidos pelas normas brasileiras de referência – NBR da ABNT;
- b) relação discriminativa dos bens móveis e dos equipamentos, se existentes, indicando o estado de conservação com o respectivo valor nominal;

XIII – certificado de inspeção predial – CIP;

XIV – indicação da dotação orçamentária e da existência de recursos no valor do contrato relativo ao exercício financeiro em curso e, na hipótese do prazo de vigência do contrato ultrapassar o exercício financeiro, deverá ser anexado declaração de capacidade financeira;

XV – instrumento de procuração com os poderes específicos, se for o caso;

XVI – minuta do contrato confeccionado, nos termos deste Decreto;

XVII – parecer elaborado pelo setor jurídico do órgão ou entidade locatária;

XVIII – autorização da contratação pela autoridade competente do órgão ou entidade que realizará a locação.

§ 1º A observância dos documentos relacionados torna-se imprescindível para a regularidade da instrução do processo e validade do contrato de locação, cuja ausência ou deficiência poderá importar em anulação total ou parcial dos atos que deles dependam e apuração da responsabilidade do servidor encarregado.

§ 2º O órgão ou entidade poderá exigir do locador outros documentos previstos no artigo 62 e seguintes da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021.

§ 3º A obtenção do Certificado de Inspeção Predial (CIP), junto ao Poder Público, deverá ocorrer na forma e periodicidade disposta na Lei nº 9.913, de 16 de julho de 2012, com sua regulamentação e outras normas aplicáveis.

Art. 18. - Após a instrução do procedimento de inexigibilidade de licitação, este será encaminhado à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG) para registro e acompanhamento.

§ 1º A Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG) poderá, enquanto interveniente, solicitar esclarecimentos, juntada de documentos e o cumprimento de diligências que entender pertinentes, visando o atendimento das disposições contidas neste Decreto e da legislação aplicável.

§ 2º A Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG) encaminhará o procedimento de inexigibilidade de licitação, ressalvada a hipótese contida no artigo 21 deste Decreto, à Procuradoria Geral do Município (PGM), para análise conclusiva acerca da possibilidade jurídica da locação pretendida pelo órgão ou entidade.

Art. 19. - Concluída a análise jurídica da contratação pela Procuradoria Geral do Município (PGM) ou, conforme o caso, na hipótese prevista no artigo 21 deste Decreto, pelo setor jurídico do órgão ou entidade contratante, o processo de contratação deverá ser encaminhado à autoridade superior do órgão ou entidade solicitante para que decida sobre a conveniência e oportunidade da contratação e emissão do ato autorizativo da contratação.

Parágrafo único. O ato de autorização da contratação deverá ser encaminhado para registro no sistema e publicação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, no prazo de 10 (dez) dias úteis e no Diário Oficial do Município - DOM.

Art. 20. - As informações sobre a inexigibilidade de licitação deverão ser cadastradas no Portal de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 27 DE NOVEMBRO DE 2023

SEGUNDA-FEIRA - PÁGINA 9

Parágrafo único. O disposto neste artigo não exclui as exigências das legislações nacionais aplicáveis.

Art. 21. - Fica dispensada da análise jurídica pela Procuradoria Geral do Município (PGM), o processo de contratação direta, por inexigibilidade, para locação de imóvel, cujo valor global anual não ultrapasse o limite previsto no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, com sua atualização realizada na forma do art. 13 do Decreto Municipal n.º 15.603, de 28 de março de 2023.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não desobriga o setor jurídico do órgão ou entidade de emitir parecer conclusivo sobre a matéria e de encaminhar o procedimento à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG), nos termos do caput do artigo 18 deste Decreto.

CAPÍTULO III DA MINUTA DE CONTRATO PADRÃO

Art. 22. - Compete ao órgão ou entidade interessada na locação confeccionar o instrumento de contrato, o qual deverá guardar estrita consonância com a minuta padronizada em Instrução Normativa a ser elaborada pela Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG).

Parágrafo único. Em casos excepcionais, desde que aprovada a minuta do contrato pelo setor jurídico do órgão ou entidade, o instrumento de contrato poderá conter cláusulas não previstas na minuta padronizada, bem como conter alteração ou supressão das que a integram, desde que a(s) mudança(s) proposta(s) seja(m) expressamente justificada(s), por meio de parecer técnico, com base nas circunstâncias do caso concreto.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. - Os contratos de locação de imóvel celebrados antes da entrada em vigor deste Decreto, permanecerão regidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e Decreto nº 14.777, de 24 de agosto de 2020, ao tempo de sua celebração até a data de seu término, assim como para as respectivas prorrogações dos prazos de vigência.

Art. 24. - A Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão poderá editar normas complementares necessárias à execução do disposto neste Decreto.

Art. 25. - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL, em 22 de novembro de 2023.

José Sarto Nogueira Moreira
PREFEITO DE FORTALEZA

João Marcos Maia
SECRETÁRIO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO

Fernando Antônio Costa de Oliveira
PROCURADOR - GERAL DO MUNICÍPIO
*** **

ATO 2427/2023 - GABPREF - O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE nomear, nos termos do art. 11, item II da Lei nº 6.794, de 27.12.1990, do Estatuto dos Servidores do Município de Fortaleza, publicado no DOM nº 9.526 - Suplemento de 02.01.1991, **TICIANA SALLES ALBUQUERQUE,** para exercer o cargo em comissão de COORDENADOR, simbologia DNS-1, do(a) COORDENADORIA DE EDUCAÇÃO SOCIAL - COORDENADORIA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL, integrante da estrutura administrativa do(a) SECRETARIA MUNICIPAL DA GESTÃO REGIONAL, a partir de 23/11/2023. **José Sarto Nogueira Moreira - PREFEITO DE FORTALEZA. João Marcos Maia - SECRETÁRIO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO.**
*** **

ATO 2429/2023 - GABPREF - O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE, nos termos do art. 43, da Lei nº 6.794, de 27.12.1990, do Estatuto dos Servidores do Município de

Fortaleza, publicado no DOM nº 9.526 - Suplemento de 02.01.1991, designar **FABIO JAMES AQUINO DA SILVA,** DIRETOR ADJUNTO, simbologia DG-1, para substituição do cargo de DIRETOR DA GUARDA MUNICIPAL DE FORTALEZA, simbologia S-2, integrante da estrutura administrativa do(a) GUARDA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no impedimento temporário do titular que encontra-se de férias no período de 24/11/2023 à 08/12/2023. **José Sarto Nogueira Moreira - PREFEITO DE FORTALEZA.**
*** **

ATO 2432/2023 - GABPREF - O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso de suas atribuições legais, RESOLVE, nos termos do art. 43, da Lei nº 6.794, de 27.12.1990, do Estatuto dos Servidores do Município de Fortaleza, publicado no DOM nº 9.526 - Suplemento de 02.01.1991, designar **JOSÉ ROBERTO DE OLIVEIRA,** SUPERINTENDENTE ADJUNTO, simbologia DG-1, para substituição do cargo de SUPERINTENDENTE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO, simbologia S-2, integrante da estrutura administrativa do(a) INSTITUTO DE