



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73



## RESOLUÇÃO Nº 125/2023

De 21 de março de 2023

**Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Câmara Municipal de Pinheiros/ES.**

**EDVAN SILVA ALVES**, Presidente da CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS/ES, no uso das prerrogativas que lhes são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e Regimento Interno Cameral,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal de Pinheiros/ES, aprovou e o Presidente **PROMULGA** a seguinte **RESOLUÇÃO**:

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

##### Objeto e âmbito de aplicação

**Art. 1º** Esta Resolução dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Câmara Municipal de Pinheiros/ES.

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 Resolução fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Ordenador de Despesas.

##### Modelos de locação

**Art. 3º** A Câmara Municipal 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

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 1991.

§ 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 nº 14.133, de 2021.

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

§ 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.

**Art. 4º** Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do **caput** do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Alta Autoridade.

## CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

### Estudos Técnicos Preliminares

**Art. 5º** O setor requisitante e/ou o coordenador da Comissão Permanente de Contratação (CPC) deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei 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 certidão;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos da administração pública municipal;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.

Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).

E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)

CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, 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 Legislativo, 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; e

c) as áreas de escritório não superiores a 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) por posto de trabalho para servidor 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.

VII - 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

## Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos pertencentes ao município pretendido de localização, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do Câmara Municipal.

### **Autorização da despesa**

Art. 6º As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, pela Alta Autoridade, vedada a sua delegação.

### **Análise de riscos**

Art. 7º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Resolução, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 3º, 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; e

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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.

Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).

E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)

CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

execução contratual.

## Regime de execução

Art. 8º 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. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

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, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 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 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

§ 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 DO CHAMAMENTO PÚBLICO

### Prospecção de mercado

Art. 10. A Câmara Municipal 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. 11. 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. 12. 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,



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

## Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

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. 13. 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 da Câmara Municipal com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete a Comissão Permanente de Contratação (CPC), 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio da Câmara Municipal.

## Estudo de leiaute

Art. 16. 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 ou entidade 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.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. 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. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, 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.

## **Homologação do resultado**

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico da Câmara Municipal.

## **Dispensa do chamamento público**

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

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. 24; e

III - 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

## CAPÍTULO IV DA LICITAÇÃO

### Procedimento licitatório

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, a Comissão Permanente de Contratação (CPC) deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Resolução nº 13/2023; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Resolução nº 14/2023.

### Edital de licitação

Art. 22. 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 inciso II do art. 24.

### Condução do processo

Art. 23. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir.

## CAPÍTULO V DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

### Instrução processual

Art. 24. 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;



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

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 em sítio eletrônico oficial da Câmara Municipal.

§ 2º 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.

§ 3º 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. 24, 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



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

## Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.  
Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).  
E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)  
CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

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. 5º.

### CAPÍTULO VI DO CONTRATO

#### Formalização dos contratos

Art. 25. Os contratos de que trata esta Resolução 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, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; 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 2022.

### CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

#### Orientações gerais

Art. 26. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Resolução serão dirimidos pela Alta Autoridade/Ordenador de Despsas, que poderá expedir normas complementares e



# CÂMARA MUNICIPAL DE PINHEIROS

Estado do Espírito Santo

Av. Agenor Luiz Heringer, 297, Centro, CEP: 29980-000 Pinheiros – ES.

Tele fax: (27) 3765-1437; 3765-2318 e 3765-2234 (Presidência).

E-mail: [camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br](mailto:camaramunicipaldepinheiros@bol.com.br)

CNPJ (MF): 28.494.664/0001-73

---

disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

## Vigência

Art. 27. Esta Resolução entra em vigor em 01 de abril de 2023.

## PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Pinheiros/ES

Em 21 de março de 2023.

**EDVAN SILVA ALVES**

Presidente