

RESOLUÇÃO Nº 006/2024, DE 26 DE JANEIRO DE 2024.

ESTABELECE PROCEDIMENTOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE QUE TRATA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO **CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE**.

O **PRESIDENTE DO CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE**, no uso da atribuição que lhe confere a o Estatuto do Órgão e tendo em vista o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021,

RESOLVE:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Seção I **Objeto e âmbito de aplicação**

Art. 1º Esta Resolução dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública do **CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE**.

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 da autoridade competente pela contratação.

Seção II **Modelos de locação**

Art. 3º o **CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE** 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 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 Assessoria do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Seção III Estudos Técnicos Preliminares

Art. 5º O CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I – Justificativa ou prova da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração a ser emitida pelo setor responsável;

II – Justificativa quanto a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública;

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 órgão, incluindo 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, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais, se for o caso;

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

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, se for o caso.

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 administrativo, se for o caso;

VIII - Quando for o caso, conforme as normas editadas pelo órgão Competente, 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 Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Âmbito do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE, no que concerne ao padrão de ocupação e dimensionamento de ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública elaborado pelo Órgão Competente, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - Consulta aos Órgãos ou Entidades da Administração Pública, pretendido de localização, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II – Justificativa ou comprovação quanto a impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

Autorização da despesa

Art. 6º As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior ao mencionado no Art. 95 da Lei nº 14.133, deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato.

Seção IV 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 execução contratual.

Parágrafo único. Caso não seja possível a apresentação da avaliação dos riscos acima mencionados, o Órgão promovente deverá apresentar as devidas justificativas.

Seção V 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 no edital ou contrato 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 DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 10. O CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE, salvo os casos excetuados nesta norma, 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 conterà, no mínimo:

- I - A data e a forma de recebimento das propostas;
- II - Os requisitos mínimos do objeto da locação;
- 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 do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE com a antecedência mínima de 08 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE:

- 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.

Parágrafo único. Poderá ser instituída Comissão própria para fins de execução das práticas concernentes ao CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

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 CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos previamente definidos no ETP para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços.

§ 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. 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 do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

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, nesse caso, o procedimento licitatório deverá ser observado.

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, o CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - Menor preço ou maior desconto; ou

II - Maior retorno econômico.

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, ou por comissão designada a este fim.

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 - Documentos referentes a fase preparatória, conforme o caso: o documento formalização de demanda, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo, conforme o caso;

II - Laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado e emitido de acordo com as normas técnicas vigentes, 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 - Termo de processo de dispensa, contendo, no mínimo: razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente

VII - Autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato do processo de inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE.

§ 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 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 Assessoria Jurídica do CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 27. Esta Resolução entra em vigor a partir da sua publicação.



REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ – CPSRM/CE
MARACANAÚ/CE, 26 DE JANEIRO DE 2024.

FRANCISCO EDILBERTO BESERRA BARROSO
**PRESIDENTE DO CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ –
CPSRM/CE**

CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA REGIÃO DE MARACANAÚ

Av. Um, 57 | Sala 911 | Torre II | Conjunto Jereissati | Maracanaú | CE | CEP: 61.900-400
CNPJ: 12.940.254/0001-79 | www.consorciosaudemaracanau.com.br | consorciodesaudemaracanau@gmail.com