



RESOLUÇÃO N.º 59, de 28 de abril de 2023

“REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO NO ÂMBITO DO CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DO ALTO VALE DO PARANAPANEMA – AMVAPA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

Faço saber que a Assembleia Geral do Consórcio Intermunicipal do Alto Vale do Paranapanema – AMVAPA aprovou e eu, EDER MIANO PEREIRA, na condição de Presidente, promulgo 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 do consórcio Amvapa.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no inciso V 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 Presidente do Conselho de Administração.

Modelos de locação:

Art. 3º. O consórcio AMVAPA 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

E



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 Instrução Normativa.

§ 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 do Diretor Executivo ou Presidente do Conselho de Administração.

CAPÍTULO II PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares:

Art. 5º. O Diretor Executivo ou Presidente do Conselho de Administração deverá solicitar que conste, 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 declaração emitida pela Secretaria do Consórcio ou outro setor que vier a substituí-lo;
- II - A comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração do Consórcio;
- 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 - A necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

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

- I - Comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou do setor demandante.

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.

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.

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 15 (quinze) 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.

§ 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 15 (quinze) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 10. 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;
- 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 ainda 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 do Consórcio Municipal promotora do procedimento.

§ 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 IV DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 11. 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 V DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 12. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Resolução serão dirimidos pelo Conselho de Administração, Diretoria Executiva e assessorias de Apoio, que poderão expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio físico ou eletrônico.

Vigência

Art. 13. Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação.

Éder Miano Pereira
Presidente do Conselho de Administração



Consórcio Intermunicipal do Alto Vale do Paranapanema - AMVAPA

Rua Capitão Maximiano dos Santos Guerra, nº. 552 - Jardim Jurumirim - CEP - 18800-660 - PIRAJU - SP.

CNPJ 03.753.263/0001-60 - FONE: 14 - 3351-1358

E-mail: secretaria@amvapa.com.br

Visto:


Gustavo Francisco Albanesi Bruno
Advogado - OAB-SP nº. 193.149

Registrada em livro próprio e publicada através
de fixação em local de costume.

Data supra.


Fabiana Maria dos Santos Degelo Bruno
Supervisora de Secretaria

