

ATO DE CONSÓRCIO

Resolução nº 180/2023

Dispõe sobre a Locação de Bens Imóveis de que trata a Lei nº 14.133/2021, no âmbito do Consórcio Intermunicipal de Saúde – CONIMS.

O Presidente do Consórcio Intermunicipal de Saúde – CONIMS, Sr. Paulo Horn, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Contrato de Consórcio e pelo Estatuto Social, bem como da necessidade de regulamentação específica diante das disposições da Lei Federal nº 14.133, 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativo);

RESOLVE

Art. 1º Esta Resolução estabelece regras e diretrizes para a celebração de contrato de locação de bens imóveis, de que trata a Lei Federal nº 14.133, de 2021, no âmbito do Consórcio Intermunicipal de Saúde – CONIMS.

Art. 2º A locação de bens imóveis pelo CONIMS deverá ser precedida de licitação.

Parágrafo Primeiro. - A instrução do processo licitatório segue a regra geral e, quando houver a possibilidade de o CONIMS realizar a compra de imóvel, ainda que a médio prazo, o estudo técnico preliminar deverá considerar os seguintes aspectos:

I- custos e os benefícios entre a aquisição e a locação do bem, com indicação da alternativa mais vantajosa;

II – necessidade e conveniência do modelos de locação adotado (tradicional, built to suit (BTS), entre outros).

III - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, os custos de desmobilização, custo de restituição do imóvel, quanto for o caso; custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos, custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários

Parágrafo Segundo. O termo de referência deverá conter as seguintes informações e documentos:

I - a certificação do Setor de Contratos da inexistência de imóveis públicos próprios e/ou dos Municípios consorciados, vagos e disponíveis, que atendam ao objeto, conforme demanda registrada pelo Setor competente;

II – havendo imóveis vagos dos Municípios consorciados e autorização de uso pelo respectivo Prefeito, a comprovação da inviabilidade de utilização, conforme as características dos serviços que se pretende oportunizar no local;

III – justificativa sobre a modalidade de contratação utilizada, demonstrando a vantagem, a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida;

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, facilidade de acesso do usuário ao atendimento, dentre outros;

V - informação quanto à destinação do imóvel, mediante cópia do projeto ou programa do serviço que funcionará no imóvel a ser locado;

VI - indicação do fiscal e gestor do contrato;

Parágrafo Terceiro. O procedimento licitatório adotará como critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto,

II - maior retorno econômico,

Art. 3º É inexigível a licitação nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, em caráter exclusivo, desde que observados os seguintes requisitos:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos próprios e/ou dos Municípios consorciados que estejam vagos e disponíveis e atendam ao objeto, admitida adoção de chamada pública por aviso em sítio eletrônico oficial, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias úteis, com a especificação do objeto pretendido
- III – justificativas técnicas e de gestão que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.
- IV - cópia da escritura pública, transcrição ou da matrícula do imóvel, devidamente atualizadas no que se refere à identificação do proprietário atual e que demonstrem ausência de quaisquer ônus reais ou risco de passivo a ser transferido ao CONIMS;
- VI - oferta de preço, da imobiliária ou do proprietário, compatível com o preço de mercado, aferido na forma da Resolução deste CONIMS;
- VII - relatório de vistoria prévia elaborado por Comissão especialmente designada com descritivo minucioso do estado do bem, com registro visual do por meio de recursos áudio/visuais;
- VIII - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IX - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- X - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação indicados no TR e qualificação mínima necessária;
- VI - autorização da autoridade competente, que deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do CONIMS

Parágrafo Primeiro. Cabe ao CONIMS suportar somente os custos das adaptações imprescindíveis às necessidades de utilização, acessibilidade, entre outros, todas devidamente justificadas e previamente autorizadas pelo proprietário.

Parágrafo Segundo. Constatado pela vistoria prévia e avaliação técnica a que se refere o inciso VII que o imóvel possui avarias significativas, que não se enquadrem no parágrafo anterior, e que impeçam a sua utilização imediata e imprescindível, fica autorizado o custeio dos reparos pelo CONIMS, com compensação dos valores gastos nos pagamentos mensais e futuros, na forma prevista no Contrato.

Art. 4º Conforme estabelecido no estudo técnico preliminar e no termo de referência, o prazo da vigência dos contratos de locação poderá ser de 12 (doze) meses, prorrogável por iguais e sucessivos períodos até o limite de 5 (cinco) anos, quando se mostrar suficiente para a amortização dos custos de implantação.

Parágrafo único. Havendo interesse na prorrogação do Contrato, deve o CONIMS provocar o Contratado para manifestar sua anuência, no período de 30 (trinta) dias anterior ao término de sua vigência.

Art. 5º Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação.

Pato Branco/PR, 31 de agosto de 2023.

PAULO HORN
Presidente do CONIMS