



# SECRETARIA EXECUTIVA DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

## CHECKLIST

### LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS POR INEXIGIBILIDADE

**Legislação:**

**Art. 74,V, da Lei n.º 14.133/2021;**

**Instrução Normativa nº 07/2023 de 29/08/2023 - PMJG**

1. Documento de Formalização da Demanda (DFD) ou CI de solicitação da contratação pelo setor demandante? (\_\_\_\_\_)
2. Há previsão da demanda no Plano de Contratações Anual (PCA)? Se não houver, há justificativa formal? (\_\_\_\_\_)
3. Consta declaração emitida pelo setor competente que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município disponível e adequado às necessidades? (\_\_\_\_\_)
4. Consta Nota Técnica do setor competente, a fim de subsidiar a construção do edital de chamamento, demonstrando os seguintes requisitos, conforme art. 2º, inciso I, da IN 07/2023? (\_\_\_\_\_)
  - a) área construída; (\_\_\_)
  - b) disponibilidade de áreas específicas, como banheiros, depósitos, quartos ou vagas de estacionamento;(\_\_\_\_)
  - c) capacidade mínima de pessoas;(\_\_\_\_)
  - d) disponibilidade de sistema de climatização ou de estrutura para recebê-lo; (\_\_\_\_)
  - e) atendimento aos requisitos de acessibilidade, conforme legislação específica;(\_\_\_\_)
  - f) condição de funcionamento da rede elétrica, hidráulica ou telefônica;(\_\_\_\_)
  - g) adaptações a serem realizadas às expensas do locador, quando houver; (\_\_\_\_)
  - h) limites geográficos de localização do imóvel;(\_\_\_\_)
  - i) vigência contratual pretendida ou o período inicial mínimo, quando não for possível estimar o termo final.(\_\_\_\_)





5. Houve a realização de Estudo Técnico Preliminar - ETP, se for o caso, nos termos do art. 2º, inciso IX, da IN 07/2023, abordando: (\_\_\_\_\_)

- a) o histórico de elaboração ou apensamento da documentação mencionada nos incisos anteriores;
- b) a demonstração da compatibilidade do preço do imóvel selecionado com os valores praticados no mercado, considerando, ao menos:
- c) a avaliação prévia do bem;
- d) o estado de conservação;
- e) os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização; e
- f) o prazo de amortização dos investimentos, quando houver.
- g) A indicação da alternativa mais vantajosa entre as opções de contratação possíveis (locação, compra, permuta, doação), abordando ao menos os aspectos de economicidade, conforme mandamento da Lei nº14.133/21, art. 44; e
- h) A justificativa de prazo, localização e finalidade.

6. Edital do chamamento público, se for o caso, contendo: (\_\_\_\_\_)

6.1 Data limite de 8 (oito) dias úteis e a forma de apresentação das propostas e documentações;(\_\_\_\_)

6.2 Descritivo dos requisitos mínimos elencados no item 3 deste checklist; (\_\_\_\_)

6.3 Modelo de proposta de locação;(\_\_\_\_)

6.4 Critério de Escolha da proposta;(\_\_\_\_)

6.5 requisitos documentais, conforme incisos IV e V da Instrução Normativa nº 07/2023;(\_\_\_\_)

- a) Documento comprobatório de propriedade ou posse;
- b) Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa); (\_\_\_\_)
- c) Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI; (\_\_\_\_)
- d) Documento ou declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto;(\_\_\_\_)
- e) Qualificação (quando se tratar de pessoa física);(\_\_\_\_)
- f) cópia de documento oficial com foto;(\_\_\_\_)
- g) cópia do comprovante de residência atualizado;(\_\_\_\_)
- h) Qualificação (quando se tratar de pessoa jurídica);(\_\_\_\_)
- i) registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;(\_\_\_\_)
- j) publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;(\_\_\_\_)





- a) cópia de documento oficial com foto do representante legal;
- b) cópia do comprovante de residência do representante legal;
- c) Qualificação jurídica, nos termos do art. 66 da Lei nº14.133/21, limitando-se a documentação exigida à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada;
- d) Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:

n.1 Valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;

n.2 Vigência da locação; e

n.3 Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);

n.4 Registro de esforços de negociação de valor, com o fito de obter a proposta mais econômica para a administração pública, quando houver;

n.5 Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO D da Instrução Normativa nº 007/2023);

e) Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

7. O edital de chamamento público deverá ser 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 ou da entidade responsável pelo procedimento; (\_\_\_\_\_)

8. Caso não tenha sido publicado chamamento, houve apresentação de justificativa devidamente fundamentada para sua a sua dispensa? (\_\_\_\_\_)

9. Consta Nota Técnica com a descrição das razões que tornam necessária a escolha do imóvel, evidenciando as vantagens, acrescidas das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado, estas versando especialmente sobre os fatores de “instalação” e “localização”? (\_\_\_\_\_)

10. Consta Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico atentando-se para as seguintes metodologias? (\_\_\_\_\_)

a) A metodologia para o cálculo avaliatório deve ser o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante inferência estatística, conforme a NBR nº 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT;

b) Caso o laudo utilize metodologia diversa deverá ser apresentada justificativa para tanto, demonstrando a inviabilidade do método proposto ou a vantajosidade do uso do novo método.





11. Apresentação dos seguintes documentos: (\_\_\_\_\_)

- a) Documento comprobatório de propriedade ou posse;
- b) Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (imposto e taxa);
- c) Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
- d) Documento ou declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto;
- e) Qualificação (quando se tratar de pessoa física);
- f) cópia de documento oficial com foto;
- g) cópia do comprovante de residência atualizado;
- h) Qualificação (quando se tratar de pessoa jurídica);
- i) registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado;
- j) publicação oficial, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito público;
- k) cópia de documento oficial com foto do representante legal;
- l) cópia do comprovante de residência do representante legal;
- m) Qualificação jurídica, nos termos do art. 66 da Lei nº14.133/21, limitando-se a documentação exigida à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada, quais sejam:
  - 1) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor;
  - 2) Cartão de inscrição do CNPJ;
  - 3) Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual;
  - 4) Certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal;
  - 5) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
  - 6) Prova da regularidade relativa ao FGTS;
  - 7) Prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT;
  - 8) Certidão Falimentar;
- n) Proposta de valor para locação, datada e assinada, contendo, no mínimo:
  - n.1 Valor mensal da locação, destacando o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso;
  - n.2 Vigência da locação; e
  - n.3 Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação);
  - n.4 Registro de esforços de negociação de valor, com o fito de obter a proposta mais econômica para a administração pública, quando houver;





**n.5** Declaração de inexistência de impedimento legal para contratar com a administração pública (ANEXO D da Instrução Normativa nº 007/2023);

**o)** Nos casos em que o locador não seja proprietário do imóvel, este deverá apresentar documentação comprobatória de posse ou administração imobiliária e as respectivas qualificações.

**12.** Consta Declaração de que os preços apresentados estão compatíveis com os valores de mercado? (\_\_\_\_\_)

**13.** No caso do imóvel conter débitos relativos aos tributos Municipais, poderá ser acordado tanto pelo locador quanto pelo locatário registrado por meio de declaração de que aceita abater das futuras parcelas de aluguel a integralidade do valor devido consoante modelo disponibilizado no anexo C da Instrução Normativa nº 007/2023, devendo ainda ser observado os seguintes regramentos: (\_\_\_\_\_)

**a)** O montante a ser abatido a título de débitos municipais não deve ser inferior a 10% do valor mensal da locação;

**b)** O uso da faculdade prevista no caput restringe-se aos casos em que o valor total do débito pode ser quitado durante a vigência inicial do contrato.

**14.** Nota de Bloqueio Orçamentário em valor suficiente para cobrir as despesas do exercício ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, acostar declaração do gestor do contrato, prevendo que o empenho residual será prévio e tempestivo e indicado por meio de termo de apostilamento no início do exercício seguinte. (\_\_\_\_\_)

**15.** Elaboração do Termo de referência. (\_\_\_\_\_)

**16.** Parecer técnico que aborde as razões de escolha do imóvel, o atendimento aos requisitos documentais pertinentes e a justificativa do preço (art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021) (\_\_\_\_\_)

**17.** Elaboração de Parecer Jurídico. (\_\_\_\_\_)

**18.** Parecer de Conformidade. (\_\_\_\_\_)

**19.** Remessa a PGM caso a adesão seja superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões). (\_\_\_\_\_)

**20.** Termo de Ratificação. (\_\_\_\_\_)

**21.** Publicação da Ratificação. (\_\_\_\_\_)





**22.** Nota de empenho em valor suficiente para cobrir as despesas do exercício ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, previsão de que o empenho residual será indicado por meio de termo de apostilamento no início do exercício seguinte. (\_\_\_\_\_)

**23.** Elaboração de Ofício de autorização do Contrato. (\_\_\_\_\_)

**24.** Publicação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas e no DOM. (\_\_\_\_\_)

