



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

PARECER Nº 124/2024 - SAS

DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021. REQUISITOS LEGAIS. INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO. SINGULARIDADE DO IMÓVEL. VERIFICAÇÃO DA POSSIBILIDADE.

I. DO RELATÓRIO

Esta Assessoria Jurídica foi instada a se manifestar acerca do procedimento de inexigibilidade de licitação processo nº 178.2024.INEX.087.EPC-SAS, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel localizado na Rua José Basílio Cunha, Nº 52- Centro, Jaboatão dos Guararapes- PE, destinado ao funcionamento da Sede do CRAS Vila Rica, no valor mensal de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), pelo período inicial de 48 (quarenta e oito) meses, consoante solicitado pelo locador.

Para subsidiar a análise do caso, foram acostados aos autos os documentos indicados no check list anexo ao presente opinativo, comprovando a correta instrução processual.

É o relatório. Passa-se à análise.

II. DA ANÁLISE E FUNDAMENTAÇÃO

A presente manifestação tem por objetivo analisar a fase interna do referido Pregão Eletrônico, assistir a autoridade assessorada no controle interno da legalidade administrativa dos atos a serem praticados ou já efetivados. Ela envolve, também, o exame prévio e conclusivo dos textos das minutas dos editais e seus anexos.

Nossa função é justamente apontar possíveis riscos do ponto de vista jurídico e recomendar providências, para salvaguardar a autoridade assessorada, a quem compete avaliar a real dimensão do risco e a necessidade de se adotar ou não a precaução recomendada.

Registra-se que escopo da análise, não abrange questões técnicas relativas a especificação do objeto do pregão, financeiras e/ou que envolvam discricionariedade administrativa. Desse modo, serão verificados se foram colacionados aos autos os documentos/justificativas exigidos na legislação de regência que permitam a verificação das cláusulas do edital e seus anexos com as exigências normativas para aprovação jurídica sem adentrar nos cálculos elaborados pelos setores pertinentes, na regularidade dos valores e/ou especificações técnicas elencados, nem no mérito das decisões, conforme Manual de Boas Práticas Consultivas da CGU/AGU):

“A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento”).

Ademais, o exame do procedimento e dos instrumentos jurídicos observará a listas de pressupostos de admissibilidade e em estrita observância a legislação vigente.



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

II.1 - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA

O Decreto Federal nº 10.947, de 2022 e Portaria SAD nº 03/2022, ambos regulamentaram o Plano de Contratações Anual – PCA, assim como instituiu o Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações, tendo imposto aos órgãos e as entidades a obrigatoriedade de elaboração, até a primeira quinzena de maio de cada exercício, de planos de contratações anual, os quais conterão todas as contratações que pretendem realizar no exercício subsequente.

É certo que o PCA deve ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial e deverá ser observado na realização de licitações e na execução dos contratos, conforme artigo 12, §º, da Lei nº 14.133, de 2022.

Convém lembrar que, de acordo com o artigo 17 do Decreto nº 10.197, de 2022, incumbe ao setor de contratações a verificação de que a demanda está contemplada no plano de contratações, devendo tal informação constar de forma expressa na fase de planejamento, o que deve ser feito no Estudo Técnico Preliminar, conforme expressamente prevê o art. 18, §1º, inciso II.

No caso concreto, verifica-se que a demanda está devidamente contemplada no PCA da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania.

Registra-se ainda, que a comissão da Equipe de Planejamento das Contratações Anual, encontra-se publicada por meio do DOM através da Portaria Conjunta nº SAD/SAS Nº 002/2023.

II. 2 - DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

No presente caso, o representante da equipe de planejamento da contratação em conjunto com a área técnica competente elaborou estudo técnico preliminar. Apesar de se tratar de documento extremamente técnico, cuja avaliação cabe, em última instância, ao próprio órgão assistido, ele aparentemente contém as previsões necessárias, relacionadas no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

O Estudo Técnico Preliminar – ETP da contratação deve conter também foi regulamentado por meio do Decreto Municipal nº 008/2023, em seu art. 8, de forma fundamentada, a descrição da necessidade da contratação, com especial atenção à demonstração do interesse público envolvido. Também é preciso que sejam abordadas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação.

O artigo 18, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021, apresenta os elementos que devem ser considerados na elaboração do ETP:

*§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:*

- I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;*
- II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;*
- III - requisitos da contratação;*



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

- IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;
- V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;
- VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;
- VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;
- VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;
- IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;
- X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;
- XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;
- XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;
- XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

É certo que o ETP deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII, acima, conforme expressamente exigido pelo §2º da referida norma. Quando não contemplar os demais elementos previstos no art. 18, §1º, deverá a Administração apresentar as devidas justificativas.

Nessa linha, verifica-se que o ETP anexado ao processo atende a todos os requisitos indicados acima, bem como, a lista de pressupostos elencados por meio da Instrução Normativa do Município de Jaboatão dos Guararapes nº 002/2023.

II.3 DOS FUNDAMENTOS DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

A Constituição Federal de 1988, em seu art.37, inciso XXI, preleciona:

Art. 37. A Administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações (grifamos).

Regulamentando o referido dispositivo constitucional, a União, no uso de sua competência privativa (art. 22, inc. XXVII, da Constituição Federal), editou normas gerais sobre licitações e contratos administrativos, consubstanciadas agora na Lei nº 14.133/2021.

A Lei nº 14.133/2021 modifica parcialmente a natureza da contratação relacionada à locação de imóveis, não só por destinar um dispositivo próprio a esse fim como também por excluir tal modalidade de contratação como licitação dispensável, permitindo, ainda que como exceção, a contratação direta mediante a inexigibilidade de licitação.

Nesse contexto, a conclusão acerca da caracterização da inexigibilidade de licitação faz-se em momento logicamente anterior. É ou não viável. Se não houver viabilidade de competição, caracteriza-se a inexigibilidade.

É raro, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, à evidência da inexigibilidade de licitação. Muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos definidos pelo poder público sem que isso implique a necessidade de licitar, até porque não é tarefa fácil promover um certame em que seja realizada seleção com critérios estritamente objetivos, dentro dos princípios norteadores da licitação, e que assegure a obtenção da melhor contratação.

Por seu turno, o sobredito inciso V do *caput* do artigo 74 da Lei n. 14.133/2021 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.

Se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, são eles:

- 1) 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;
- 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
- 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, que suas condições de localidade e instalação demonstrem ser o único capaz de atender a demanda.

Verifica-se que, no presente caso, o preenchimento dos requisitos acima, estão plenamente atendidos, vejamos:



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Ponto 1 - Verifica-se que foi anexado ao processo laudo de avaliação nº 24/2024, o qual, delimitou como valor máximo para locação de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), entretanto, o valor proposto acordado entre as partes foi de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), ou seja o valor este compatível com o de mercado, consoante declarado por meio da declaração de preços emitida e anexada ao processo.

No que tange ao seu estado de conservação, pode-se observar através do citado laudo, os registros fotográficos do imóvel, que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, sendo ainda alguns reparos a ser realizados por parte do locador, conforme acordado, não cabendo portanto, nenhum tipo de investimento ou reforma a ser feita pela Administração.

Assim, tais informações comprovam o devido atendimento ao primeiro requisito.

Já no **ponto 2** - foi anexado ao processo Ofício nº 0001816 -sad expedido pela SEGAD, o qual, informa que inexistente imóvel próprio para atender a referida demanda, restando superado tal requisito;

Por fim, o ponto no que tange ao ponto 3, resta devidamente comprovado, com a juntada da justificativa técnica do gestor do contrato, onde o mesmo detalha o referido imóvel é o único capaz de atender a demanda das necessidades desta Secretaria, considerando que suas condições de localidade, instalação, se amoldam perfeitamente ao funcionamento a que se destina.

Assim, resta portanto, atendido o requisito terceiro ora explanado.

II.4 DOS REQUISITOS COMPLEMENTARES PARA CONTRATAÇÃO DIRETA

No tocante aos incisos, VI e VII do artigo 72 da Lei n. 14.133/2021, que dispõe:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:(...)

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

É de vê-se que a razão da escolha do bem é demonstrada nas documentações anexadas, como Estudo Técnico Preliminar, bem como, Termo de Referência e Justificativa técnica do gestor do contrato.

A justificativa de preço é comprovada pela juntada da avaliação prévia do imóvel que comprovou o valor máximo de mercado aplicado ao imóvel para locação, tendo o Locador apresentado proposta superior e anuído com o valor constante do laudo.

No caso em tela como já explanado, consta o valor mensal máximo pelo Laudo de Avaliação nº 24/2024 o montante de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) e foi negociado entre as partes o valor mensal de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) perfazendo um valor anual de R\$ 76.800,00 (setenta e seis mil e oitocentos reais).

Verifica-se que tais valores estão dentro da média de mercado, consoante declarado através da Declaração de formação de preços, expedida pelo núcleo de análise de mercado desta Secretaria.



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

II.5 DOS REQUISITOS DE QUALIFICAÇÃO E REGULARIDADE DO IMÓVEL

Outro aspecto da escolha encontra-se também ligado quanto à comprovação da regularidade dos documentos apresentados pelo locatário, bem como, a documentação de regularidade do imóvel.

Nessa linha, foi acostada toda documentação do representante legal como RG, CPF e comprovante de residência, conforme demonstrado no processo.

Outrossim, verifica-se que fora juntado a documentação do imóvel, sendo inicialmente mencionado que o imóvel objeto desta análise fazia parte do espólio do proprietário Alberto Petrovich. Todavia, consoante o documento de Cessão de Direito Hereditário devidamente assinado pelos envolvidos, fora concedido à Sra. Tereza Cristina Souza Alves da Silva, filha do Sr. Alberto Petrovich, a completa cessão de todos os direitos relacionados ao imóvel, passando a ser cessionária.

Assim, considerando a comprovação documental listada em cartório em que a Sra. Tereza afigura-se como herdeira direta e cessionária do bem, esta Assessoria Jurídica compreende como regular a continuidade da presente locação, não sendo observado qualquer óbice para a continuidade da contratação, estando condicionado à juntada futura nova certidão de inteiro teor.

Em relação às taxas, foram acostadas também extratos/ faturas do IPTU e do TPEI, comprovando que há débitos passados dos quais foram parcelados, débitos estes, que serão exclusivamente de responsabilidade do locador, assumindo esta Secretaria os pagamento de tais tributos ou a solicitação de sua isenção, somente após a assinatura do contrato e entrega das chaves, consoante já indicado por meio do Termo de Referência.

Ademais, quanto ao IPTU do corrente exercício, é possível observar que o documento anexado ainda encontra em período natural de pagamento, comprometendo-se a Sra. Tereza ao pagamento do referido até sua data final.

Outrossim, no tocante a certidão de Habite-se do imóvel, será uma obrigação do gestor do contrato sua solicitação durante sua execução, se entender necessário, considerando que o imóvel em comento encontra-se todo regularizado, conforme documentação acostada ao processo.

Registra-se que tal certidão não impede o prosseguimento da locação, já que ela é um documento que a prefeitura emite para comprovar a construção de um imóvel seguindo todas as regras estabelecidas pelo município, tornando-o apto para servir como moradia, o que já é o caso, pois resta comprovado pelos proprietários sua regularização, com obra pronta e residência concluída, não sendo necessário acostar no presente momento.

Orientamos, que no futuro caso haja alguma modificação (obra/ reforma) a ser realizada no pretendido imóvel, o gestor solicite tal certidão, a fim de comprovar sua regularidade.

Registra-se ainda que a entrega das chaves deverá ser feita mediante vistoria do imóvel, obrigação essa já indicada por meio do Termo de Referência.

Tal vistoria não se faz necessária no presente momento, considerando que a já foi indicado no laudo de avaliação o registro fotográfico do imóvel. Sendo apenas aplicável na entrega das chaves já que ali será o ato de recebimento dele sendo sim necessário atestar as condições atuais de seu recebimento.



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Ressalta-se que todos os documentos digitalizados, considerando sua impossibilidade de ser digital e comprovam a regularidade do imóvel e dos proprietários encontram-se autenticados conforme declaração de autenticidade anexada ao processo.

II.6 - DA AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

É de todo sabido que a comunicação à autoridade superior seja efetivada diretamente aos que estão vinculados aos processos decisórios, com a finalidade de evitar no futuro citações em processos de tomada de contas especial, perante os Tribunais de Contas.

Contudo, tais atos podem ser descentralizados desse processo decisório, o que inclui a responsabilidade pela ratificação da deliberação para contratação direta a incumbindo aos agentes que possuem o domínio técnico necessário.

Esse procedimento é observado em alguns órgãos da Administração Pública, os quais definem por meio de Portarias os valores que limitam essas deliberações, levando à autoridade superior apenas os casos de valores muito elevados ou de grande complexidade, permitindo assim que o poder decisório permaneça nos níveis operacionais.

Desta feita, verifica-se que por meio da Lei Complementar nº 045/2023 publicada no DOM dia 01/04/2023, o Prefeito da Prefeitura de Jabotão dos Guararapes, no uso de suas atribuições, concedeu competências a Secretária Municipal e aos Secretário Executivos desta Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, poderes para promover, coordenar e articular os processos.

Ainda sobre o tema em questão, o professor Marçal Justem Filho, expõe:

A aprovação pela autoridade superior é condição de eficácia da decisão do subordinado. As contratações efetivadas com dispensa e inexigibilidade deverão ser divulgadas na imprensa oficial.

Corrobora ainda o entendimento do referido professor que o requisito da eficácia reconhece o contrato como válido e perfeito, portanto, não produzirá nenhum tipo de efeito enquanto não for cumprido o ato de publicação.

Os contratos firmados só terão eficácia quando forem ratificados e publicados em imprensa oficial, ficando condicionada à publicação do ato em imprensa oficial a ratificação pela autoridade competente.

Nesse sentido, a Secretária Executiva de Assistência Social é a autoridade superior competente, diante de suas atribuições para ratificar o presente processo, devendo ela assinar o Termo de Ratificação.

II.7 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

É cediço quanto à obrigatoriedade da cláusula da dotação orçamentária informando quanto às despesas referentes às obrigações assumidas considerando o princípio do formalismo que norteia a administração pública.

Marçal Justen Filho afirma que o instrumento deverá indicar os recursos que, custearão as despesas, inclusive com a especificação da rubrica orçamentária correspondente, o que já terá sido definido no momento inicial do procedimento, cuja instauração é condicionada à previsão de recursos orçamentários.

Existe no ordenamento uma proibição de qualquer despesa pública ou assunção de obrigações diretas sem autorização orçamentária, para pagamento por bens e serviços.



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Desta forma, observa-se que foi anexado ao processo nota de bloqueio orçamentário nº 00021/2024, demonstrando que há previsão orçamentária bloqueada no valor total da despesa para o exercício de 2024.

Recomendamos que após a ratificação, seja realizado o empenhamento das despesas para fins de confecção da minuta do contrato.

II.8 - DA MINUTA DO CONTRATO

A minuta do contrato, deverá conter as cláusulas necessárias, com base no art. 92 da Lei nº 14.133/2023, quais sejam:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

- I - o objeto e seus elementos característicos;*
- II - a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;*
- III - a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;*
- IV - o regime de execução ou a forma de fornecimento;*
- V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;*
- VI - os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;*
- VII - os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;*
- VIII - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;*
- IX - a matriz de risco, quando for o caso;*
- X - o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;*
- XI - o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;*
- XII - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;*
- XIII - o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e nas normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;*



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

- XIV - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;
- XV - as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII - a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII - o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX - os casos de extinção.

Nesse sentido, orienta-se que a minuta do contrato seja confeccionada com base nos requisitos acima descritos e em conformidade com as especificações indicadas no Termo de Referência.

Assim, é possível à administração optar pelo procedimento de inexigibilidade de licitação com base no previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, em razão do processo se apresentar instruído com os documentos essenciais necessários a dar subsídio ao que se aspira, conforme se verifica no checklist anexo, parte integrante do presente processo.

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, presentes os requisitos que autorizam a contratação direta, esta Coordenação de Contratos, opina para possibilidade do processamento da Inexigibilidade de Licitação nº 178.2024.INEX.087.EPC-SAS, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação de imóvel localizado na Rua José Basílio Cunha, N° 52- Centro, Jaboatão dos Guararapes-PE, destinado ao funcionamento da Sede do CRAS Vila Rica, no valor mensal de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais), pelo período inicial de 48 (quarenta e oito) meses, consoante solicitado pelo locadora Sra. Tereza Cristina Souza Alves da Silva, CPF nº 390.504.084.00.

É o parecer, S.M.J.

Jaboatão dos Guararapes, data de assinatura digital.

ANA REGINA ALENCAR
LAURENTINO:0130657
3289

Assinado de forma digital por
ANA REGINA ALENCAR
LAURENTINO:01306573289
Dados: 2024.11.07 13:59:53
-03'00'

Ana Regina A. L. Simão

Assessoria Jurídica Equipe de Planejamento das Contratações Anual - PCA
Matrícula nº 4.0916164.1
OAB/PE nº 4.5712



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

CHECKLIST

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS POR INEXIGIBILIDADE

Legislação:

Art.74,V, da Lei n.º 14.133/2021;

1. Documento de formalização da demanda **(SIM)**;
2. Declaração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Município disponível e adequado às necessidades **(SIM)**;
3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente que os fatores “instalação” e “localização” tornam necessária a escolha do imóvel **(SIM)**;
4. Declaração de que o preço é compatível com os valores de mercado mediante prévia avaliação **(SIM)**; .
5. Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico e croqui **(SIM)**;
6. Cópia da certidão de registro do imóvel **(SIM)** ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto **(N/A)**;
7. Proposta do locador quanto ao valor da locação **(SIM)**;
8. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU ou documento equivalente **(SIM)**; ;
9. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI ou documento equivalente **(SIM)**;
10. Declaração anual de quitação de débitos ou fatura atualizada de energia elétrica **(SIM)**;
11. Declaração anual de quitação de débitos ou fatura atualizada de água e esgoto **(SIM)**;
12. Certidão negativa de débitos condominiais ou fatura atualizada, se for o caso **(SIM)**;
13. Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária **(SIM)**;
14. Parecer, nota técnica ou justificativa 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) **(SIM)**;
15. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação **(APÓS A RATIFICAÇÃO) BLOQUEIO ORÇAMENTÁRIO (SIM)**; ou, caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro, empenho em valor suficiente para as despesas do exercício e empenho residual no início do exercício seguinte, devidamente registrado em termo de apostilamento **(SIM)**;
16. Parecer Jurídico que analise a conformidade da instrução processual e aprove a minuta contratual **(SIM)**;



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

DOCUMENTOS DO LOCADOR

17. Se locador pessoa física:
- a) cópia da cédula de identidade **(SIM)**;
 - b) cópia do CPF **(SIM)**;
 - c) cópia do comprovante de residência **(SIM)**;
18. Se locador pessoa jurídica:
- a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial **(N/A)**;
 - b) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel **(N/A)**
 - c) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel **(N/A)**
 - d) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União **(N/A)**
 - e) prova da regularidade relativa ao FGTS **(N/A)**
 - f) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT **(N/A)**