

CHECKLIST
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS POR INEXIGIBILIDADE

(Versão Setembro de 2021)

Legislação:

Art. 74,V, da Lei n.º 14.133/2021;
Decreto Estadual n.º 50.646/2021;
Portaria SAD/PE n.º 1006, de 20/05/2019;
Portaria SAD/PE n.º 1116, de 04/05/2016.

1. Documento de formalização da demanda () fls. ____;
2. Autorização da Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade no caso de locações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ou dispensa de autorização (arts. 1º e 3º do Decreto n.º 50.646/2021) () fls. ____;
3. Declaração emitida pela Secretaria de Administração que ateste a inexistência de imóvel próprio do Estado disponível e adequado às necessidades do órgão/entidade solicitante no Castrado Imobiliário Estadual (art. 2º do Decreto 50.464/2021) () fls. ____;
4. Em caso de contratos cujo valor pactuado seja superior a cem salários-mínimos por mês, ou cuja vigência, independentemente do valor, ultrapasse sessenta meses, apresentação de estudo de economicidade que justifique a locação em detrimento de outras opções de contrato (compra, permuta, doação) () fls. ____ (art. 2, §2º, Portaria SAD/PE n.º 1116/2016);
5. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente que os fatores “instalação” e “localização” tornam necessária a escolha do imóvel; () fls. ____;
6. Demonstração de que o preço é compatível com os valores de mercado mediante prévia avaliação () fls. ____
7. Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico () fls. ____;
 - 7.1. Caso o laudo não seja emitido pela SAD, demonstração de que a metodologia para o cálculo avaliatório é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante inferência estatística, conforme a NBR n.º 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT () fls. ____ (art. 13, Portaria SAD n.º 100.6/2019);
 - 7.2. Caso o laudo não seja emitido pela SAD e não tenha demonstração de que a metodologia para o cálculo avaliatório é a do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a NBR n.º 14.653, justificativa aceita, previamente, pela Superintendência de Avaliação de Bens Imóveis do Estado (SUABI) da SAD (art. 13, Portaria SAD n.º 100.6/2019) () fls. ____;

8. Cópia da certidão de registro do imóvel () fls. ____ 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 () fls. ____;

9. Proposta do locador quanto ao valor da locação () fls. ____;

10. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU () fls. ____;

11. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI () fls. ____;

12. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato () fls. ____;

13. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. ____;

14. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. ____;

15. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. ____;

16. Justificativa de dispensa de documentação pela SAD, se for o caso () fls. ____ (art. 11, Portaria SAD/PE n.º 1116/2016);

17. Esboço (croqui) que demonstre a distribuição dos setores do órgão ou entidade locatária e de seus recursos humanos, nos cômodos do imóvel a ser locado, acompanhado de registro fotográfico (art. 2º, I, g, da Portaria SAD/PE n.º 1116/2016); () fls. ____;

18. Contratos cujo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e outros) sejam imputados à Administração locatária: verificação da vantajosidade do preço final em relação aos preços de mercado após diluição do valor do(s) tributo(s) nas 12 (doze) parcelas mensais e soma dessas ao valor efetivo da contratação () fls. ____;

19. Parecer ou nota técnica 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) () fls. ____;

20. Nota de empenho prévia no valor integral da contratação () fls. ____ 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() fls. ____;

Obs.: Se o instrumento vier sob a forma de minuta, a nota de empenho poderá ser substituída por Declaração de Disponibilidade Orçamentária (DDO), prevista no §1º do art. 29 do Decreto Estadual nº 44.279/17 () fls. ____ (Obs.: a DDO só pode ser emitida caso as despesas estejam compatíveis com o teto de controle da despesa da UG demandante, tendo por base o saldo disponível, ou seja, devem ser abatidos os valores declarados em licitações/ajustes anteriores), consignando, porém, que a assinatura do contrato – e conseqüentemente o início da execução – dependem do cumprimento das providências acima

21. Minuta do contrato de locação de acordo com o modelo aprovado pela Portaria SAD nº 1.116, de 04 de maio de 2016? SIM () NÃO () Em caso negativo, há autorização da SAD para a utilização de modelo diverso (art. 12, parágrafo único, da Portaria SAD/PE n.º 1116/2016); ? SIM () NÃO ();

22. Cláusulas contratuais obrigatórias:

- a) qualificação das partes, observadas as regras da LGPD () ;
- b) endereço do imóvel () ;
- c) prazo inicial e final da locação () ;
- d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel () ;
- e) cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios () ;
- f) previsão de reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão () ;
- g) cláusula orçamentária, com a indicação da nota de empenho respectiva, e previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, tão logo iniciado o exercício financeiro () caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro () ;

23. Autorização da autoridade competente () fls. ____;

24. Publicação do extrato do contrato no sítio eletrônico oficial, se já estiver assinado () fls. ____;

25. Nota Técnica elaborada pela Assessoria Técnica de Apoio à PGE que analise a conformidade da instrução processual e aprove a minuta contratual () fls. ____.

DOCUMENTOS DO LOCADOR

26. Se locador pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade () fls. ____;
- b) cópia do CPF () fls. ____;
- c) cópia do comprovante de residência () fls. ____;

27. Se locador pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual () fls. ____;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial () fls. ____;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil () fls. ____;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel () fls. ____;
- e) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel () fls. ____;
- f) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União () fls. ____;
- g) prova da regularidade relativa ao FGTS () fls. ____;
- h) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT () fls. ____;

Obs: A critério do Secretário Executivo de Administração, após análise da Gerência Geral de Patrimônio, Arquitetura e Engenharia, alguns dos documentos poderão ser dispensados, à exceção daqueles previstos nas alíneas “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do item 27supra.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. Autorização da Secretaria de Administração no caso de locações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ou dispensa de autorização (arts. 1º e 3º do Decreto nº 50.646/2021) () fls. ___;

2. Minuta do aditivo de renovação, expressando o valor locatício atualizado () fls. ___;

3. Cópia do termo de contrato de locação em vigor, bem como dos respectivos termos aditivos (todos devidamente analisados pela PGE) ou os originais, caso não tenham sido previamente submetidos à PGE) e dos laudos de avaliação do imóvel, se houver () fls. ___;

4. Demonstração de que os requisitos dos arts. 74, V e §5º, incisos II e III, da Lei nº 14.133/2021, persistem (os fatores “instalação” e “localização” tornam necessária a escolha do imóvel) () fls. ___;

Obs.: Vide Boletim Informativo PGE nº12/14.

5. Manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual, lastreada, se possível, em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste, permanece compatível com a realidade de mercado () fls. ___;

6. Nos casos em que for necessário restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o pedido de autorização de aditivo deverá ser encaminhado à SAD acompanhado, também, dos seguintes documentos (art. 8º, da Portaria SAD nº 1116/2016):

a) novo laudo de avaliação do imóvel () fls. ___;

b) solicitação do locador, nos casos de majoração do valor locatício () fls. ___;

c) solicitação do locatário, nos casos de redução do valor locatício () fls. ___;

b) anuência do locador acerca do valor reequilibrado, tanto nos casos de majoração como nos de redução do valor locatício () fls. ___;

7. Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando o índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado () fls. ___;

8. Quando a prorrogação ultrapassar 60 meses de vigência, estudo de economicidade, acompanhado de novo laudo de avaliação, que demonstre a permanência da vantajosidade e justifique a manutenção da locação em detrimento de outras opções de contrato (compra, permuta, doação) () fls. ___;

9. Apresentação dos documentos previstos nos itens 26 e 27 devidamente atualizados () fls. ___;

10. Nota de empenho prévia que contemple o valor do contrato de renovação ou do aditivo relativo ao exercício financeiro em curso () fls. ___ e cláusula prevendo a rescisão antecipada em caso de não haver o apostilamento do valor residual no início do exercício seguinte () fls. ___.