

CHECKLIST

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

(Versão Setembro de 2022)

Legislação:

Art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93;
Decreto Estadual n.º 50.646/2021;
Portaria SAD/PE n.º 1006, de 20/05/2019;
Portaria SAD/PE n.º 1134, de 05/05/2022;

1. Documento de formalização da demanda () fls.____;
2. 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), considerando um período de até 12 (doze) meses, ou dispensa de autorização (arts. 1º e 3º, Decreto n.º 50.646/2021) () fls.____;
3. Em caso de contratos cujo valor pactuado seja superior a cem salários-mínimos por mês, anuência do Núcleo de Gestão do Governo do Estado (art. 2º, §1º, Portaria SAD n.º 1134/2022) () fls. (____);
4. 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, Decreto 50.646/2021) () fls. ____;
5. Justificativas (art. 2º, g, Portaria SAD n.º 1134/2022):
 - 5.1. De prazo () fls. (____);
 - 5.2. Da Localização () fls. (____);
 - 5.3. De valor () fls. (____);
 - 5.4. Do fluxo estimado de pessoas () fls. (____);
 - 5.5. Para a escolha da locação em detrimento de outras opções (compra, desapropriação, permuta, doação) () fls. (____);
6. Publicação, em portal eletrônico, de aviso de intenção de contratar, indicando os requisitos de instalação e localização do imóvel necessários para o atendimento da necessidade administrativa (art. 2º, f, Portaria SAD 1134/2022) () fls. ____;

Obs.: Vide Boletim Informativo PGE n.º 02/17.

7. Tratando-se de contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que (i) o imóvel atende finalidades precípua da Administração; (ii) os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel; (iii) o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público e (iv) o preço é compatível com os valores de mercado, mediante prévia avaliação () fls. ____;

8. Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico (art. 2º, II, f, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls.____;

8.1. 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 nº 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT () fls.____ (art. 13, Portaria SAD nº 1006/2019);

8.2. 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 nº 14.653, justificativa aceita, previamente, pela Superintendência de Avaliação de Bens Imóveis do Estado (SUABI) da SAD (art. 13, Portaria SAD nº 1006/2019) () fls.____;

9. 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 ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____;

10. Proposta de valor para a locação, datada e assinada, contendo, no mínimo (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022): a) Valor mensal da locação, destacando-se o valor do aluguel dos demais valores que compõem a locação, conforme o caso () fls. (____); b) Vigência da locação, preferencialmente em meses () fls. (____); c) Condições assumidas quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e demais encargos incidentes sobre a locação) () fls. (____);

11. Houve negociação para a contratação pelo menor valor possível, com o fito de obter proposta mais econômica para a administração pública, observando o valor máximo apresentado no Laudo de Avaliação (art. 2º, § 3º, Portaria SAD/PE nº 1134/2022)? () fls (____);

12. Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais (impostos e taxas) (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____;

13. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____; 14. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____;

15. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____;

16. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso (art. 2º, III, d, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls. ____;

17. Termo de vistoria em conformidade com modelo aprovado pela Portaria SAD/PE n.º 1134/2022 () fls (____);

18. Planta de layout do imóvel que represente a localização dos setores do órgão ou entidade locatária (art. 2º II, e, Portaria SAD nº 1134/2022) () fls (____)

19. Processo licitatório ou ato de dispensa de licitação, devidamente acompanhados do ato de homologação ou de ratificação (e suas respectivas publicações), conforme o caso () fls. ____;

20. 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. ____;

21. 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.

22. Minuta do contrato de locação de acordo com o modelo aprovado pela Portaria SAD nº 1.134, de 05 de maio de 2022? SIM () NÃO () Em caso negativo, há autorização da SAD para a utilização de modelo diverso? SIM () NÃO ()

23. Indicação do gestor do contrato, telefone(s) de contato e endereço(s) de correio eletrônico () fls. (____);

24. 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 (art. 2º, III, Portaria SAD nº 1134/2022)

25. Se locador pessoa física:

a) cópia de documento oficial com foto () fls. ____;

b) cópia do comprovante de residência () fls. ____;

26. Se locador pessoa jurídica:

a) registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado () fls. ____;

b) publicação oficial para pessoas jurídicas de direito público () fls. ____;

c) cópia de documento oficial com foto do representante legal () fls. (____);

d) cópia do comprovante de residência do representante legal () fls. (____);

e) Declaração de inexistência de impedimento de contratar com a administração pública, conforme modelo aprovado pela Portaria SAD/PE nº 1134/2022 () fls (____);

f) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel () fls.____;

g) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal da localidade onde está situado o imóvel () fls. ____;

h) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União () fls. ____;

i) prova da regularidade relativa ao FGTS () fls. ____;

j) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas – CNDT () fls. ____;