

**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS**

**LISTA DE VERIFICAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Art. 74, V da lei 14.133/2021.

ORIENTAÇÕES GERAIS PRELIMINARES			
LEGENDA: S= SIM (requisito presente) N=NÃO (se ausente, indicar justificativa) PG.= Página (conforme pdf)	• É OBRIGATÓRIO o preenchimento de TODOS os requisitos indicados na LV, com indicação das páginas. • A ausência de documento/requisito deve ser excepcional, expressamente motivada nos autos, com indicação das páginas em que consta a justificativa.		
Processo eletrônico – Os atos processuais deverão realizados por meio do sistema de processo eletrônico (art. 5º do Decreto nº 3.778/2021), com a instrução dos documentos no sistema apropriado, em formato compatível com o sistema adotado, conteúdo legível e em formato pesquisável.			
É vedado o uso de documentos digitalizados /escaneados que impossibilitem a busca automatizada, em descumprimento ao art. 8º, §3º, inciso III, da Lei 12.527/2011 (LAI) Os documentos devem ter assinaturas eletrônicas ou digitais (Lei Federal nº. 14.063/2020)			
1.	FASE DE PLANEJAMENTO	S/N	FL/ NI
✓	Abertura do procedimento eletrônico no SISTEMA INTEGRADO DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SIGA;		
✓	Designação dos agentes públicos responsáveis pelo desempenho das funções essenciais à contratação (art. 7º), atentando-se à figura do agente de contratação, que deve figurar entre os servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública Estadual (art. 6º, LX)		
✓	DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA; *** A demanda, inicialmente, é a necessidade de um espaço para funcionamento do órgão, não necessariamente a locação, uma vez que o ETP deve evidenciar se a solução adequada é aquisição de um imóvel, a locação, ou a reforma, o que necessita de estudo e planejamento.		
✓	Indicar o objeto no Planejamento Anual do órgão.		
✓	Se ausente o Planejamento Anual deve indicar as razões e argumentos justificadores da omissão.		
✓	ETP (Estudo Técnico Preliminar) ○ Estudo Técnico Preliminar que demonstre ser a locação a melhor opção em detrimento de outras, como a cessão, a permuta, a doação, a aquisição ou a desapropriação. * O ETP deverá contemplar, pelo menos, a descrição da necessidade, a estimativa do quantitativo, a estimativa do valor, a manifestação sobre o parcelamento e a manifestação sobre a validade da contratação, salvo justificativa expressa. *Além disso, o ETP deverá contemplar, naquilo que couber, os requisitos previstos no art. 5º da IN 103/SEGES/ME, especialmente: ○ Comprovação de inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade ○ Justificativa da escolha da modelagem de contratação;		

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

○ 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, dentre outros; *** Aqui, note-se que a exigência é quanto aos requisitos mínimos que um imóvel tem que ter para atender às necessidades da Administração. Não se trata de já ter sido escolhido um imóvel e descrever suas características nesse momento. ○ Estimativa da área mínima ○ Estimativa do custo da contratação, mensal e total		
✓ CHAMAMENTO PÚBLICO ○ Antes de optar pela inexigibilidade foi conferida a devida publicidade à pretensão da Administração Pública de locar um imóvel com as características apontadas no ETP, oportunizando que outros fornecedores ofereçam seus imóveis para a contratação. * Caso verificar-se que dois ou mais imóveis atendem às necessidades da Administração, será necessária a realização de procedimento licitatório (art. 51 da Lei nº 14.133/2021)		
✓ ANÁLISE DE RISCOS * A análise de riscos é etapa do Planejamento da contratação que deve ser usada para identificar os eventos que podem impactar ou comprometer o sucesso da contratação ou sua boa execução. Os eventos devem considerar as lições aprendidas em outras contratações semelhantes para evitar problemas já ocorridos em contratações passadas. Sugere-se para cada risco identificado: a) descrever o risco; b) estimar a probabilidade de ocorrência (e.g. alta, média e baixa); c) estimar o impacto, caso se materialize em um evento (e.g. alto, médio e baixo); d) estimar o risco, como função da probabilidade e do impacto (e.g. alto, médio e baixo); e) para os riscos que ensejarem tratamento: e1) definir as ações necessárias para mitigar a probabilidade de ocorrência ou o impacto, caso se concretize; e2) definir os responsáveis por cada ação de mitigação; e3) definir os períodos de execução das ações de mitigação (2) * A análise de riscos não se confunde com a Matriz de Riscos, cláusula contratual de utilização obrigatória em contratos de grande vulto (valor estimado acima de R\$ 200 milhões) e em contratos realizados sob os regimes de contratação integrada e semi-integrada, em que o contratado para obras e serviços de engenharia é responsável desde a elaboração dos projetos até a entrega final do objeto.		
✓ PARECER REFERENCIAL: Verificar se o objeto tem Parecer Referencial, se houver, devem ser juntados aos autos o Parecer Referencial e a respectiva Declaração de Conformidade. ✓ * Identificada a necessidade e a solução mais adequada para satisfação da demanda, deve o órgão acessar o site da Procuradoria-Geral do Estado para se informar quanto à existência de Parecer Referencial sobre o objeto da contratação. Havendo Manifestação Referencial vigente, o procedimento a ser adotado é o previsto no Parecer, sob pena de devolução dos autos quando da remessa à PGE para análise de legalidade da contratação.		
2. TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO E PESQUISA DE PREÇOS		
✓ O Termo de Referência deverá conter, no mínimo: ○ A descrição clara e precisa do objeto, conforme catálogo eletrônico de padronização; ○ A fundamentação da contratação, acompanhada de suas justificativas; ○ Requisitos e especificações (qualitativas e quantitativas) ○ Prazo da execução e do contrato, bem como possibilidade de prorrogação, se for o caso. ○ Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento; ○ Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;		

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

○ Critérios de medição e de pagamento; ○ Exigência ou não de amostras, vistorias ou garantias, bem como condições de manutenção e assistência técnica do produto, quando for o caso. ○ Forma e critérios de seleção do fornecedor; ○ Estimativas do valor da contratação***, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado; ○ Adequação orçamentária;		
✓ Há justificativa quanto às exigências de práticas e/ou critérios de sustentabilidade, ou mesmo sua dispensa no caso concreto.		
✓ JUSTIFICATIVA DO VALOR ○ Proposta de valor para a locação, datada e assinada, com o valor mensal, vigência e condições quanto aos encargos (contas de consumo, tributos e outros). ○ Negociação para a contratação pelo menor valor possível, com o fim de obter proposta mais econômica para a administração pública, observando o valor máximo apresentado no laudo de avaliação em relação ao valor do aluguel. ○ Comprovantes de que o preço proposto é o mesmo já praticado no mercado, a exemplo de alugueis anteriores, ou outras documentações que possam subsidiar a justificativa, além do laudo de avaliação do imóvel. ** É vedada a contratação direta por inexigibilidade caso a justificativa de preços demonstre a possibilidade de competição.		
✓ PARECER TÉCNICO (art. 72, III) ○ Parecer técnico indicando que o imóvel escolhido atende às necessidades da Administração, conforme descrito nos instrumentos da contratação, acompanhando dos documentos que comprovem a justificativa, bem como indicando as razões pelas quais é o imóvel mais adequado para a contratação pretendida.		
3. DOS REQUISITOS DA LEI Nº 14.133/2021 (ART. 74, §5º)		
✓ LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BEM, COM REGISTRO FOTOGRÁFICO ○ A forma de comprovação do preço de mercado da locação deve ocorrer por avaliação do móvel, regra geral, feita por meio de agentes da própria Administração, responsáveis pela elaboração dos laudos de avaliação. ○ O laudo deve indicar, o estado de conservação do bem, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos, quando for o caso;		
✓ CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO;		

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

✓ JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO OBJETO		
4. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL		
✓ REGISTRO DO IMÓVEL comprovando a titularidade; ✓ PLANTA DE LAYOUT; ✓ CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU; ✓ DECLARAÇÃO ANUAL de quitação de débitos de energia elétrica, água e esgoto; ✓ CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, se for o caso. * Recomenda-se, ainda, que seja solicitada a certidão vintenária do imóvel. * O órgão pode exigir outros documentos que entender necessários, conforme o caso.		
5. RECURSO ORÇAMENTÁRIO E ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO		
✓ Previsão de recursos orçamentários compatíveis com o valor estimado da demanda e com a respectiva Lei Orçamentária; ✓ Consta a estimativa do impacto orçamentário financeiro da despesa prevista no art. 16, inc. I da LC 101/2000 e a declaração do ordenador de despesas prevista no art. 16, II do mesmo diploma na hipótese de a despesa incidir no caput do art. 16; ✓ Anexar o Quadro de Detalhamento de Despesa Geral – QDDG (SIPLAG);		
✓ Existência de recursos de operações de crédito, convênios, emendas parlamentares e outras fontes distintas do Tesouro Estadual? (art. 4º, Parágrafo Único, I, do Decreto nº 0001/2019)		
✓ Recurso Federal. ✓ Transferência voluntária ✓ Transferência fundo a fundo ✓ Observou-se todos os requisitos previstos no instrumento de convênio, quando for o caso.		
6. MINUTA DE CONTRATO		
✓ O processo deverá ser instruído com a respectiva minuta do contrato, atentando-se às cláusulas do art. 92 da Lei nº 14133/2021; ✓ LEI DO INQUILINATO (8.24/91) ○ Contrato não está sujeito aos limites de prazo da Lei nº 14.133/2021, bem como sua vigência não se vincula ao ano civil; ○ A previsão do índice de reajuste, no prazo de 12 meses, deve estar preferencialmente vinculada ao IGPM; ○ Devem estar incluídas as cláusulas de prerrogativas da Administração Pública; CLÁUSULA XXXX: Com base no art. 103 da Lei 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas: I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste; II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir: a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;		

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

	b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contato; c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do3 contrato. PARÁGRAFO ÚNICO: Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nas alíneas “b” e “c” desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, este será ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.		
7.	MINUTA DE TERMO DE INEXIGIBILIDADE		
	✓ Deve ser anexado aos autos minuta de um Termo de Inexigibilidade, no qual serão reunidas as informações mais relevantes da contratação, em especial: ○ Órgão ou entidade contratante ○ Fornecedor contratado ○ Fundamento legal da contratação ○ Justificativa da necessidade da contratação, incluindo o quantitativo. ○ Prazo de vigência da contratação ○ Justificativas da escolha do fornecedor e do preço a ser pago. ○ Disponibilidade orçamentária ○ Autorização da contratação, na forma do art. 72, VIII da Lei nº 14.133/2021		
8.	HABILITAÇÃO DO FORNECEDOR		
	✓ Consta nos autos a justificativa da escolha do fornecedor e do preço contratado. ✓ FORNECEDOR PESSOA FÍSICA: ○ Documento oficial com foto; ○ Comprovante de residência; ✓ FORNECEDOR PESSOA JURÍDICA: ○ registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato em vigor, conforme o caso, para pessoas jurídicas de direito privado; ○ publicação oficial para pessoas jurídicas de direito público; ○ cópia de documento oficial com foto do representante legal; ○ comprovante de residência do representante legal; ✓ INTERMÉDIO DE IMOBILIÁRIA, anexar contrato de corretagem.		
	✓ Fornecedor não está impedido de realizar a contratação, por constar nos cadastros de empresas sancionadas ou por enquadrar-se em uma das hipóteses do art. 14 da Lei 14.133/21. ✓ Comprovante de regularidade fiscal com o Estado do Amapá e com a União; ✓ Declaração de cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;		
	✓ Manifestação do setor competente atestando quais documentos foram juntados pelo fornecedor, bem como o efetivo cumprimento dos requisitos de habilitação.		
8.	JUNTADA DA LISTA DE VERIFICAÇÃO		
	✓ Preenchida e assinada pelo responsável da sua confecção, devendo conter a indicação das folhas e justificativas cabíveis, em cumprimento ao art. 4º do Decreto normativo n.º 2832/2012 e IN n.º 02/2016-CLC.		

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

9.	ANÁLISE JURÍDICA		
✓ Antes da remessa à PGE, os autos deverão passar pela análise da assessoria jurídica do órgão ou entidade contratante, a quem incumbirá certificar-se de que houve o correto preenchimento da lista de verificação, inclusive quanto às justificativas de não cumprimento de seus itens, utilizando-se, quando for pertinente, das ferramentas contidas no art.4º, § 1º da Lei nº 1.881/2015. ✓ Realizada a análise prévia pelo órgão ou entidade contratante, deverão os autos ser remetidos para análise da PGE, via SIGA, instruídos com a presente Lista de Verificação, devidamente preenchida. *** Havendo Parecer Referencial sobre a matéria, deve ser realizada a juntada da Manifestação Referencial, acompanhada da respectiva Declaração de Conformidade, antes da remessa à PGE.			
10.	ENCERRAMENTO		
✓ Após a emissão do Parecer Jurídico aprovador, os autos deverão ser encaminhados à autoridade competente do órgão demandante para que profira o despacho autorizador da contratação.			
✓ O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato – quando houver - deverá ser publicado no sítio oficial do órgão demandante, bem como no Portal Nacional de Compras Públicas, juntamente com os demais documentos elaborados na fase preparatória, no prazo máximo de 10 dias úteis (arts. 72, parágrafo único e 94, II da Lei 14.133/21) ○ A divulgação no PNCP, quando referente à contratação de profissional do setor artístico por inexigibilidade, deverá identificar os custos do cachê do artista, dos músicos ou da banda, quando houver, do transporte, da hospedagem, da infraestrutura, da logística do evento e das demais despesas específicas.			
✓ Cumpre ao gestor do órgão demandante a ordenação da despesa, bem como a designação de servidor para exercer a função de fiscal do contrato (art. 117), atendidas as exigências do art. 7º da Lei 14.133/21. ✓ Os órgãos deverão providenciar meios para que as contratações públicas se submetam a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e controle preventivo (art. 169, §1º).			

 Responsável pelo preenchimento da Lista

 Assessoria Jurídica do órgão