



MUNICÍPIO DO RECIFE

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA COMPRA/LOCAÇÃO DE IMÓVEL (ART. 74, V DA LEI Nº 14.133/2021)
1. Documento de formalização de demanda e termo de referência (art. 12, VII e art. 72, I da Lei 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 36.089/2022).
2. Estudo Técnico Preliminar contendo ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º do artigo 18 da Lei nº 14.133/2021, bem como justificativa caso não contemple os demais elementos previstos (arts. 18, §§ 1º e 2º, da Lei 14.133/2021). A elaboração do ETP é dispensável nas hipóteses previstas no art. 12 da IN SEPLAGTD nº 02/2023.
3. Análise de riscos, consubstanciada no Mapa de Riscos (art. 72, I da Lei nº 14.133/2021, e Decreto Municipal nº 37.574/2024). A análise de riscos é dispensável nas hipóteses previstas no art. 16 do Decreto Municipal nº 37.574/2024.
4. Cumprimento dos demais requisitos gerais previstos nos incisos II a VIII do art. 72 da Lei nº 14.133/21, no que couber.
5. Demonstração de que o objeto da contratação está contemplado no Plano de Contratações Anual (art. 12, VII da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 36.089/2022).
6. Termo de inexigibilidade, no qual constem as especificações básicas do objeto, valor da contratação, obrigações das partes e justificativas pertinentes sobre a contratação direta.
7. Justificativas acerca da escolha do imóvel e do valor da locação, contendo (art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021): 7.1. 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; 7.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, emitida pela Gerência de Patrimônio da SEPLAGTD (art. 3º do Decreto Municipal nº 35.711/2022); 7.3. Demonstração da singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, com indicação e justificativa quanto às características específicas de instalação e de localização que tornam necessária a escolha daquele imóvel.
8. Demonstração da compatibilidade do valor do aluguel/compra com os preços de mercado, por meio de avaliação prévia providenciada pelo setor competente da Administração municipal (Decreto Municipal nº 35.711/2022).
9. Comprovação da propriedade do imóvel, preferencialmente com apresentação da certidão de matrícula atualizada do imóvel.

CONTRATOS DECORRENTES DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA COMPRA/LOCAÇÃO DE IMÓVEL (LEI Nº 14.133/2021 E LEI Nº 8.245/91)
1. Processo de inexigibilidade integral, com todos os atos e documentos nele produzidos e anexados, incluindo o termo de inexigibilidade. 1.1. Laudo de avaliação do imóvel. 1.2. Prova da propriedade do bem (matrícula atualizada).
2. Parecer da procuradoria sobre a legalidade da inexigibilidade ou solicitação para que o parecer seja elaborado em conjunto com a minuta contratual, quando ainda não tiver sido emitido o parecer jurídico acerca da contratação. Nessa última hipótese, devem ser atendidos todos os itens da lista de verificação acima.
3. Autorização da autoridade competente (art. 72, VIII da Lei nº 14.133/2021). O ato de autorização ou o extrato do contrato deve ser divulgado no Portal de Compras do Município, bem como no Portal



MUNICÍPIO DO RECIFE

Nacional de Contratações Públicas – PNCP (art. 72, parágrafo único, e art. 174, §2º, III, da Lei nº 14.133/2021).
4. Anuência apresentada pelo proprietário.
5. Procuração (quando for o caso), documentos de qualificação do locador/vendedor ou seu representante (identidade civil e CPF) e comprovante de residência. Quando pessoa jurídica, necessário anexar contrato ou estatuto social atualizado e ata de eleição da diretoria em exercício.
6. Comprovação de regularidade em relação a débitos de IPTU, água e esgoto, energia elétrica e despesas condominiais (quando se tratar de Imóvel localizado em condomínio).
7. Certidões de regularidade fiscal federal, estadual e municipal, bem como Certificado de Regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) e certidões negativas de inidoneidade e de impedimento emitidas pelo Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e pelo Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), no que couber (art. 91, §4º e art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/2021).
8. Autorização do Conselho de Política Financeira, quando necessária, observados os valores previstos no Decreto Municipal nº 36.100/2022.
10. Nota de reserva.
11. Ato de designação do fiscal/gestor do contrato (arts. 7º e 117 da Lei nº 14.133/2021).
12. Indicação do prazo de vigência e de eventuais cláusulas específicas que devam constar da minuta.

Obs.: Contratos de locação de imóveis permanecem regidos pela Lei nº 8.245/91, aplicando-se a Lei nº 14.133/21 no que couber (art. 2º, III, e art. 3º, II, da Lei nº 14.133/21).

Obs.: A eventual ausência de algum dos requisitos acima deve ser expressamente justificada nos autos.