



PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

Controladoria Geral do Município

FORMULÁRIO DE LISTA DE VERIFICAÇÃO

Locação de Imóvel Urbano - Lei nº 14.133/2021

Versão do formulário:	1.0	Data de atualização Lista:	24.08.2026	Folha:	7 Páginas
Demandante:		Responsável pela checagem:		Tipo de procedimento:	
Processo administrativo:		Unidade/Setor:		Data da checagem:	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 1 - VERIFICAÇÃO COMUM À CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - A presente lista de verificação foi elaborada com base na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.830/2023.

Item	Atende	Não se aplica	Observação
1. Houve abertura de processo administrativo próprio, devidamente autuado e organizado, para a contratação da locação? Art. 12 e art. 72 da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
2. Foi adotada a forma eletrônica para o processo administrativo ou, caso utilizada forma física, consta justificativa? Art. 12, VI, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
3. A autoridade competente designou os agentes públicos responsáveis pelas funções essenciais da contratação? Art. 7º da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
4. Foi observado o princípio da segregação de funções na instrução e no controle do processo? Art. 7º, §1º, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
5. Consta Documento de Formalização da Demanda - DFD com descrição clara da necessidade administrativa? Art. 12, VII, e art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
6. Foi certificado que a contratação está contemplada no Plano de Contratações Anual - PCA ou consta justificativa pertinente? Art. 12, VII, da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	
7. Foi demonstrada a compatibilidade da contratação com as leis orçamentárias? Art. 18 da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
8. Há Estudo Técnico Preliminar - ETP ou, se dispensado, consta justificativa fundamentada conforme a regulamentação municipal? Art. 18 e art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021; art. 25 do Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

Controladoria Geral do Município

Item	Atende	Não se aplica	Observação
9. O ETP descreve a necessidade administrativa e o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público? Art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
10. O ETP examina alternativas à locação, inclusive uso de imóvel próprio, cessão, adaptação ou aquisição, e conclui pela adequação da locação? Art. 18, §1º, V e XIII, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
11. O ETP apresenta estimativa do valor da contratação e documentos que lhe dão suporte? Art. 18, §1º, VI, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
12. O ETP contempla providências prévias necessárias à ocupação do imóvel, inclusive adaptações, acessibilidade e instalações, quando aplicáveis? Art. 18, §1º, X, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
13. Há análise de riscos da contratação, considerando riscos de inadequação do imóvel, custos de adaptação, desocupação, manutenção e continuidade? Art. 18, X, e art. 169 da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
14. Há Termo de Referência ou documento equivalente contendo os elementos necessários e suficientes à contratação? Art. 6º, XXIII, art. 18, II, e art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
15. O Termo de Referência define corretamente o objeto, finalidade de uso, localização necessária, características físicas mínimas e prazo da locação? Art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
16. O Termo de Referência define o modelo de execução, gestão e fiscalização, condições de pagamento e obrigações do locador e do Município? Art. 6º, XXIII, e art. 117 da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
17. Consta justificativa técnica para os requisitos de localização e de instalações exigidos para atendimento da necessidade administrativa? Art. 74, V e §5º, II e III, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
18. Foi realizada consulta formal para verificar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade? Art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
19. Consta certificação da inexistência ou inadequação de imóvel público vago e disponível apto a atender ao objeto? Art. 74, §5º, II, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
20. Foram documentadas as razões pelas quais a localização do imóvel escolhido é necessária ao atendimento da finalidade pública? Art. 74, V e §5º, III, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
21. Foram documentadas as razões pelas quais as instalações do imóvel escolhido são necessárias e adequadas à demanda? Art. 74, V e §5º, III, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

Controladoria Geral do Município

Item	Atende	Não se aplica	Observação
22. Há documento formal demonstrando a singularidade do imóvel quanto às características de instalações e localização? Art. 74, V e §5º, III, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
23. Foi demonstrada, de forma motivada, a inviabilidade de competição e a necessidade de escolha daquele imóvel específico? Art. 74, caput e V, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
24. Consta razão da escolha do contratado/locador e do imóvel? Art. 72, VI, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
25. Consta comprovação de que o locador reúne os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários à contratação? Art. 72, V, e arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021, no que couber.	☐	☐	
26. Foi utilizado modelo padronizado de instrumento contratual ou as alterações realizadas foram devidamente justificadas? Art. 19, IV e §2º, e art. 92 da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	

LISTA DE VERIFICAÇÃO 2 - VERIFICAÇÃO RELATIVA À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, JUSTIFICATIVA DE PREÇO E QUESTÕES ORÇAMENTÁRIAS

Item	Atende	Não se aplica	Observação
27. Consta laudo de avaliação prévia do imóvel, elaborado por profissional competente? Art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
28. O laudo identifica o imóvel, sua área, localização, características construtivas, padrão, estado de conservação e valor locatício de mercado? Art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
29. O laudo de avaliação considera o estado de conservação do imóvel? Art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021; art. 51 do Decreto Municipal nº 12.830/2023. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
30. Foram identificados e estimados os custos de adaptações necessárias à utilização do imóvel? Art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021; art. 51 do Decreto Municipal nº 12.830/2023. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
31. Quando houver investimentos relevantes em adaptações, foi analisado o prazo de amortização dos investimentos? Art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021; art. 51 do Decreto Municipal nº 12.830/2023. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
32. Consta registro fotográfico ou outro elemento documental suficiente para demonstrar as condições físicas do imóvel? ABNT NBR 14653-1	☐	☐	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

Controladoria Geral do Município

Item	Atende	Não se aplica	Observação
33. Foi certificado que o valor proposto para o aluguel é compatível com o valor de mercado indicado no laudo de avaliação? Art. 23, art. 72, VII, e art. 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/2021. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
34. Consta justificativa formal do preço, com demonstração objetiva da compatibilidade do valor locatício? Art. 72, VII, da Lei nº 14.133/2021. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
35. O valor indicado no laudo foi tratado como limite máximo de referência para a negociação, salvo justificativa excepcional devidamente motivada? Art. 49, §2º, do Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	
36. Consta comprovação de negociação com o locador para obtenção de condição mais vantajosa para o Município? Art. 11, I, e art. 72, VII, da Lei nº 14.133/2021. ABNT NBR 14653-1	☐	☐	
37. A análise de vantajosidade considera, além do aluguel, encargos, condomínio, tributos, custos de adaptação, manutenção e demais despesas incidentes? Art. 51 do Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	
38. Consta indicação da dotação orçamentária e dos recursos necessários para suportar a despesa? Art. 72, IV, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
39. Tratando-se de despesa que ultrapasse o exercício financeiro, foram observadas as providências orçamentárias aplicáveis aos exercícios subsequentes? Arts. 105 e 106 da Lei nº 14.133/2021, conforme aplicável.	☐	☐	
40. Tratando-se de criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa, constam estimativa de impacto e declaração de adequação orçamentária e financeira? Art. 16, I e II, da LC nº 101/2000, quando aplicável.	☐	☐	
41. Consta certidão atualizada da matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente? Verificação de titularidade e disponibilidade jurídica do imóvel.	☐	☐	
42. A titularidade constante da matrícula corresponde ao locador ou foi comprovada legitimidade jurídica para celebrar a locação? Art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
43. Foram verificadas eventuais averbações, ônus, gravames, usufrutos, indisponibilidades ou restrições que possam comprometer a locação? Controle de regularidade jurídica do imóvel.	☐	☐	
44. Consta certidão ou comprovação de regularidade do IPTU e demais encargos imobiliários, quando exigível? Controle de regularidade do imóvel.	☐	☐	
45. Consta comprovação de inexistência de débitos condominiais, quando aplicável? Lei nº 8.245/1991 e condições contratuais.	☐	☐	



PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA DE SANTANA

Controladoria Geral do Município

Item	Atende	Não se aplica	Observação
46. Foram verificadas as condições de acessibilidade do imóvel para a finalidade pública pretendida? Lei nº 13.146/2015 e requisitos da contratação.	☐	☐	
47. Foram verificadas as condições de segurança, prevenção e combate a incêndio e demais licenças pertinentes ao uso pretendido? Requisitos técnicos e de segurança aplicáveis ao imóvel.	☐	☐	
48. Foi realizada vistoria técnica prévia e elaborado termo de vistoria com descrição minuciosa do estado do imóvel? Modelo de contrato de locação da AGU e Lei nº 8.245/1991.	☐	☐	
49. A proposta do locador está datada e assinada e informa valor mensal, prazo, encargos, tributos, condomínio e demais condições da locação? Art. 72, VI e VII, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
50. Consta documentos de identificação e representação do locador, pessoa física ou jurídica, inclusive procuração quando aplicável? Art. 72, V, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
51. Consta parecer jurídico sobre a legalidade da contratação direta e a minuta contratual? Art. 53 e art. 72, III, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	
52. Consta autorização expressa da autoridade competente para a contratação direta? Art. 72, VIII, da Lei nº 14.133/2021; art. 52, II, do Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	
53. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato correspondente foi divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial? Art. 72, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021; art. 52, parágrafo único, do Decreto Municipal nº 12.830/2023.	☐	☐	
54. O contrato foi divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP no prazo legal aplicável às contratações diretas? Art. 94, II, da Lei nº 14.133/2021.	☐	☐	

Orientação de preenchimento: assinalar apenas uma opção por item, conforme a documentação existente no processo administrativo. O campo "Não se aplica" deve ser utilizado quando a exigência não incidir sobre o caso concreto.

Observações: _____
