

CHECKLIST

CESSÃO DE USO DE IMÓVEIS ESTADUAIS

(Versão março de 2021)

Legislação:

Art. 4º, §§ 1º e 2º c/c art. 15, IV, da Constituição do Estado de Pernambuco

Art. 5º, § 2º, do Decreto Estadual nº 41.746/15

1. Identificação do imóvel

1.1. Descrição/área do imóvel () fls. ____.

1.2. Número de registro no cadastro imobiliário estadual () fls. ____.

1.3. Título aquisitivo do imóvel (certidão de registro do imóvel ou outros documentos comprobatórios da propriedade) () fls. ____.

2. Termo de Vistoria do imóvel () fls. ____.

3. Laudo de Avaliação, acompanhado de registro fotográfico () fls. ____.

4. Lei estadual que autoriza a cessão do imóvel (cópia da publicação no D.O.E.) () fls. ____.

5. Documentos do Cessionário, conforme o caso:

5.1. Se entidade pública:

a) Cópia do termo de posse e diploma do titular do cargo eletivo ou do ato de designação do diretor de autarquia/fundação () fls. ____;

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

c) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda do Estado de Pernambuco () fls. ____;

d) certidão de regularidade com a Seguridade Social (INSS) () fls. ____;

5.2. Se entidade privada:

a) cópia do CNPJ () fls. ____;

- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de cessionária sociedade empresarial; ou inscrição do ato constitutivo, no caso de cessionária sociedade civil () fls. ___;
- c) ata de eleição e posse da diretoria atual () fls. ___;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda do Estado de Pernambuco () 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. ___.

6. Minuta do Termo de Cessão de Uso, contendo, no mínimo:

- a) qualificação das partes ();
- b) endereço do imóvel ();
- c) prazo inicial e final da cessão, com a previsão de que eventual renovação dependerá de nova autorização legislativa ();
- d) descrição do encargo a ser cumprido pelo cessionário ();
- e) prazo para iniciar o cumprimento do encargo, sob pena de reversão do bem ();
- f) cláusula de especificação da responsabilidade do cessionário quanto à conservação do imóvel e aos tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel (),

7. Declaração de Atendimento ao modelo padrão do termo de cessão de uso (anexo) () fls. ___.

8. Nota Técnica de aprovação do instrumento elaborada pela Assessoria Técnica de Apoio à PGE () fls. ___.

9. Publicação do extrato do termo na imprensa oficial, se este já estiver assinado () fls. ___.

10. Anotação do Termo de Cessão no Cadastro Imobiliário Estadual () fls. ___.

MODELO DE TERMO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL

TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL
Nº ____/20__, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE
UM LADO O ESTADO DE PERNAMBUCO,
ATRAVÉS DA SECRETARIA DE
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DO GOVERNO DO ESTADO
DE PERNAMBUCO E, DO OUTRO LADO,
_____ NA FORMA
ABAIXO ADUZIDA.

O **ESTADO DE PERNAMBUCO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.571.982/0001-25, de um lado, por intermédio da SECRETARIA DE XXXXXXXXXXXX DO GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO - SAD/PE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na XXXXXXXXXXXXX, neste ato representada pelo(a) [___CARGO___], [____NOME COMPLETO____], no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo Ato nº _____, do dia __ de _____ de _____, publicado no D.O.E. de ____ de _____ de _____, doravante denominada simplesmente, **CEDENTE**, e do outro lado o [____PESSOA JURÍDICA____], pessoa jurídica de direito _____, inscrito no CNPJ (MF) sob o nº _____, com sede na _____, neste ato representado pelo pelo(a) [____CARGO____], [____NOME COMPLETO____], no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo [____ATO DE NOMEAÇÃO___], doravante denominado simplesmente, **CESSIONÁRIO**, resolvem celebrar o presente **Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel**, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente Termo a Cessão de Uso, com encargo e a título gratuito, de Bem Imóvel estadual situado na [XXXXXXXXXX], no município de [XXXXXXXX], neste Estado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A Cessão de Uso de que trata o caput desta cláusula foi autorizada pela Lei Estadual nº XXXXX, de XXXX de XXX de XXXXXXXXXXX.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Termo de Vistoria nº xxx/xxxx é parte integrante deste Termo e se encontra no Anexo Único, cujo teor as partes declaram ter pleno conhecimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO

O imóvel ora cedido destina-se a [____DESTINAÇÃO____].

Nota explicativa: recomenda-se a padronização dos termos utilizados na destinação, conforme exemplo:

Instalação e funcionamento de xxx.

Construção e funcionamento de xxx.

Ampliação da unidade de xxx.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não poderá ser dada destinação diversa daquela mencionada no caput desta cláusula, salvo prévia autorização do CEDENTE, a ser formalizada por termo aditivo, sob pena de rescisão da cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A cessão terá prazo de __ (_____) anos, a contar da data da última assinatura deste Termo pelas partes.

Nota explicativa 1: o prazo de vigência deve observar os termos da lei autorizativa.

Nota explicativa 2: o extrato do termo de cessão deve prever expressamente a data de início da vigência, considerando a última assinatura deste Termo - Ver modelo de extrato.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

São obrigações do **CESSIONÁRIO**:

4.1. Iniciar o cumprimento do encargo previsto na CLÁUSULA SEGUNDA no prazo máximo de __ (____) meses a partir do início da vigência deste Termo.

Nota explicativa: esse prazo é previsto em lei e, em caso de ausência na lei, esse prazo não poderá exceder 12(doze) meses.

4.2. Obter licenças, alvarás e demais autorizações relacionadas ao imóvel, junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade objeto desta cessão;

4.3. Manter o imóvel em bom estado de conservação e uso, correndo por sua conta todas as despesas decorrentes, inclusive limpeza, manutenção e vigilância do imóvel, respondendo por perdas e danos, nos termos da legislação vigente;

4.4. Responsabilizar-se, independentemente de fiscalização ou acompanhamento, pelos prejuízos de qualquer natureza causados ao patrimônio do CEDENTE ou de terceiros, originados direta ou indiretamente da execução deste Termo, decorrente de dolo ou culpa de seus membros, ficando obrigado a promover o ressarcimento;

4.5. Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade a que se propõe, não podendo ceder o uso do imóvel (ou de parte), mediante aluguel, subcontrato, arrendamento ou qualquer outra forma;

Nota explicativa: excetuando-se nos casos em que a lei permita.

4.6. Responsabilizar-se pelo pagamento de tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

4.7. Firmar contrato de seguro para cobrir danos físicos ou materiais, o qual deverá ter o CEDENTE como beneficiário;

4.8. Autorizar, a qualquer tempo, a vistoria do imóvel pelo CEDENTE, para fiscalização ou acompanhamento;

4.9. Apresentar ao CEDENTE, anualmente ou a pedido, relatório do imóvel contendo: laudo de vistoria, contato do responsável pelo imóvel e comprovantes de quitação das contas de água, luz, tributos e demais pagamentos;

4.10. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do CEDENTE;

4.11. Apresentar, em caso de interesse, requerimento para renovação da presente cessão com 90 (noventa) dias de antecedência do término da vigência deste Termo;

4.12. Desocupar o imóvel e restituí-lo ao CEDENTE em condições de uso, conservação e habitabilidade ao término da vigência deste Termo;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não poderá ser cobrado do CEDENTE qualquer tipo de despesa, a qualquer título, inclusive, encargos tributários decorrentes da exploração, uso e gozo do imóvel em referência relacionados ao período de vigência deste Termo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O contrato de seguro, acompanhado de apólice, a que se refere o item 4.7 desta cláusula, deve ser entregue ao CEDENTE no prazo de até 60 (sessenta) dias a partir do início da vigência deste Termo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A renovação a que se refere o item 11 ficará condicionada à obtenção de nova autorização legislativa.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

Obs.: Avaliar a necessidade de incluir obrigações específicas

São obrigações do **CEDENTE**:

5.1. Entregar o imóvel para uso do CESSIONÁRIO, nos termos deste Termo.

5.2. Manifestar-se em até 30 (trinta) dias sobre as solicitações enviadas pelo CESSIONÁRIO, podendo prorrogar este prazo de forma justificada.

5.3. Apresentar a condição de imóvel cedido no Mapa Demonstrativo de Imóveis por ocasião da prestação de contas aos órgãos de controle, nos termos da legislação vigente.

5.4. Fiscalizar a presente cessão, através dos meios legais disponíveis.

5.5. Providenciar, em caso de interesse público e de solicitação do CESSIONÁRIO, as medidas administrativas e legais para eventual renovação de cessão.

5.6. Vistoriar o imóvel e emitir termo próprio para fins de recebimento em caso de rescisão antecipada ou término da vigência deste Termo.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS

O CEDENTE não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidas pelo CESSIONÁRIO com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto deste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL

É vedado ao CESSIONÁRIO realizar construções ou benfeitorias, de qualquer natureza, sem prévia e expressa autorização do CEDENTE, devendo a montagem de equipamentos ou a realização de construções subordinarem-se, também, às autorizações e aos licenciamentos específicos das autoridades estaduais e municipais competentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Toda benfeitoria feita no imóvel ora cedido, consentida ou não, fica automaticamente incorporada ao patrimônio do CEDENTE, livre de qualquer indenização por parte deste, assegurado ao CEDENTE, contudo, o direito de exigir a sua reposição à situação anterior e a indenização das perdas e danos que lhe venham a ser causados.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

O presente Termo poderá ser rescindido, tanto pelo CEDENTE quanto pelo CESSIONÁRIO, sem qualquer ônus ou penalidade, devendo, no entanto, dar ciência à outra parte com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O não cumprimento de qualquer cláusula deste Termo pelo CESSIONÁRIO importará na sua imediata rescisão, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O presente Termo perderá sua eficácia, ficando rescindido de pleno direito, na ocorrência de incêndio, interdição do prédio ou de outro fato ou evento que impossibilite a continuidade da presente cessão e que não sejam de responsabilidade do CESSIONÁRIO, caso contrário o CESSIONÁRIO responderá pelos prejuízos que tenha causado ao imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Finda a cessão ou verificado o abandono do imóvel pelo CESSIONÁRIO, poderá o CEDENTE promover (1) a imediata remoção compulsória de quaisquer bens não incorporados ao seu patrimônio, que não tenham sido espontaneamente retirados do imóvel, sejam do CESSIONÁRIO ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros, e, ainda, (2) a respectiva alienação onerosa em favor do CEDENTE para evitar custos logísticos.

CLÁUSULA NONA – DO REGISTRO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO ESTADUAL

O presente Termo será registrado no Cadastro Imobiliário Estadual, sob a coordenação da Secretaria de Administração do Governo do Estado de Pernambuco - SAD/PE.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

O CEDENTE providenciará a publicação do extrato deste termo no Diário Oficial do Estado de Pernambuco.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO COMPETENTE

É competente o Foro da Comarca do Recife, capital do Estado de Pernambuco, para dirimir qualquer divergência ou dúvida fundada no presente Termo, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos serão resolvidos pelo (a) Secretário(a) Executivo de Administração do Governo do Estado de Pernambuco.

E, por estarem, assim, justas e acordadas, firmam o presente em via digital pelo Sistema Eletrônico de Informações - SEI, para um só efeito jurídico e legal, com aposição de assinatura de (duas) testemunhas ao final.

[_____ NOME COMPLETO _____]

[_____ CARGO _____]

CEDENTE

[_____ NOME COMPLETO _____]

[_____ CARGO _____]

CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS

1 _____ NOME COMPLETO _____]

2 _____ NOME COMPLETO _____]

ANEXO ÚNICO

TERMO DE VISTORIA Nº _____/_____

