

CHECKLIST E MINUTA CONTRATUAL
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS
(Versão Novembro de 2021)

Legislação:

Art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93;
Decreto Estadual n.º 50.464/2021;
Portaria SAD/PE n.º 1006, de 20/05/2019;
Portaria SAD/PE n.º 1116, de 04/05/2016;

1. Documento de formalização da demanda () fls. ____;
2. Autorização da Secretaria de Administração pelo dirigente do órgão ou entidade no caso de locações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ou dispensa de autorização (arts. 1º e 3º do Decreto n.º 50.646/2021) () fls. ____;
3. 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 do Decreto 50.464/2021) () fls. ____;
4. Em caso de contratos cujo valor pactuado seja superior a cem salários-mínimos por mês, ou cuja vigência, independentemente do valor, ultrapasse sessenta meses, apresentação de estudo de economicidade que justifique a locação em detrimento de outras opções de contrato (compra, permuta, doação) () fls. ____ (art. 2, §2º, Portaria SAD/PE n.º 1116/2016);
5. 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 () fls. ____;

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

6. Tratando-se de contratação por dispensa de licitação, justificativas que demonstrem que (i) o imóvel atende finalidades precípuas 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. ____;
7. Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico () fls. ____;
 - 7.1. 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 n.º 14.653 (partes 1 e 2) da ABNT () fls. ____ (art. 13, Portaria SAD n.º 1006/2019);

7.2. 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. ___;

8. 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 do imóvel, a serem avaliados no caso concreto () fls. ___;

9. Proposta do locador quanto ao valor da locação () fls. ___;

10. Certidão negativa de débitos quanto ao IPTU () fls. ___;

11. Certidão negativa de débitos quanto à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI () fls. ___;

12. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, atualizada até dois meses antes da assinatura do contrato () fls. ___;

13. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica () fls. ___;

14. Declaração anual de quitação de débitos de água e esgoto () fls. ___;

15. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso () fls. ___;

16. Justificativa de dispensa de documentação pela SAD, se for o caso () fls. ___ (art. 11, Portaria SAD/PE n.º 1116/2016);

17. 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. ___;

18. Esboço (croqui) que demonstre a distribuição dos setores do órgão ou entidade locatária e de seus recursos humanos, nos cômodos do imóvel a ser locado, acompanhado de registro fotográfico (art. 2º, I, g, da Portaria SAD/PE n.º 1116/2016) () fls. ___;

19. 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. ___;

20. 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

21. Minuta do contrato de locação de acordo com o modelo aprovado pela Portaria SAD nº 1.116, de 04 de maio de 2016? SIM () NÃO () Em caso negativo, há autorização da SAD para a utilização de modelo diverso? SIM () NÃO ();

22. Cláusulas contratuais obrigatórias:

- a) qualificação das partes, observadas as regras da LGPD ();
- b) endereço do imóvel ();
- c) prazo inicial e final da locação ();
- d) valor da locação, redigido por extenso, em conformidade com a proposta do locador, tendo como limite superior o valor adotado no laudo de avaliação do imóvel ();
- e) cláusula de especificação da responsabilidade quanto aos tributos e aos encargos acessórios ();
- f) previsão de reajuste, a contar da data de assinatura do contrato por ambas as partes () e que preveja o prazo dentro do qual o locador deverá solicitar o reajuste, sob pena de preclusão ();
- g) cláusula orçamentária, com a indicação da nota de empenho respectiva, e previsão de apostilamento dos empenhos relativos aos exercícios seguintes, tão logo iniciado o exercício financeiro () caso o contrato ultrapasse o exercício financeiro ();

23. 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

24. Se locador pessoa física:

- a) cópia da cédula de identidade () fls. ____;
- b) cópia do CPF () fls. ____;
- c) cópia do comprovante de residência () fls. ____;

25. Se locador pessoa jurídica:

- a) registro comercial, no caso de locador empresa individual () fls. ____;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial () fls. ____;
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil () fls. ____;
- d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual da localidade onde está situado o imóvel () 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. ____;

Obs: A critério do Secretário Executivo de Administração, após análise da Gerência Geral de Patrimônio, Arquitetura e Engenharia, alguns dos documentos poderão ser dispensados, à exceção daqueles previstos nas alíneas “d”, “e”, “f”, “g” e “h” do item 23 supra.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS À RENOVAÇÃO/PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. 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) ou dispensa de autorização (arts. 1º e 3º do Decreto nº 50.646/2021) () fls. ___;
2. Minuta do aditivo de renovação, expressando o valor locatício atualizado () fls. ___;
3. Cópia do termo de contrato de locação em vigor, bem como dos respectivos termos aditivos (todos devidamente analisados pela PGE) ou os originais, caso não tenham sido previamente submetidos à PGE) e dos laudos de avaliação do imóvel, se houver () fls. ___;
4. Quando o contrato decorrer de dispensa de licitação, demonstração de que os requisitos do inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666/93, persistem (o imóvel atende finalidades precípua da Administração; os fatores “instalação” e “localização” são relevantes para a escolha do imóvel; o imóvel é o único capaz de satisfazer o interesse público) () fls. ___ (Vide Boletim Informativo PGE nº12/14);
5. Manifestação do gestor do contrato acerca da economicidade da manutenção do vínculo contratual, lastreada, se possível, em documentação comprobatória de que o preço atual, incluindo possível reajuste, permanece compatível com a realidade de mercado () fls. ___;
6. Nos casos em que for necessário restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o pedido de autorização de aditivo deverá ser encaminhado à SAD acompanhado, também, dos seguintes documentos (art. 8º, Portaria SAD nº 1116/2016):
 - a) novo laudo de avaliação do imóvel () fls. ___;
 - b) solicitação do locador, nos casos de majoração do valor locatício () fls. ___;
 - c) solicitação do locatário, nos casos de redução do valor locatício () fls. ___;
 - b) anuência do locador acerca do valor reequilibrado, tanto nos casos de majoração como nos de redução do valor locatício () fls. ___;
7. Quando o aditivo envolver reajuste, memória de cálculo, evidenciando o índice e o percentual utilizado, o valor atual e o valor atualizado () fls. ___;
8. Quando a prorrogação ultrapassar 60 meses de vigência, estudo de economicidade, acompanhado de novo laudo de avaliação, que demonstre a permanência da vantajosidade e justifique a manutenção da locação em detrimento de outras opções de contrato (compra, permuta, doação) () fls. ___;
10. Apresentação dos documentos previstos nos itens 24 e 25 devidamente atualizados () fls. ___;
11. Nota de empenho prévia que contemple o valor do contrato de renovação ou do aditivo relativo ao exercício financeiro em curso () fls. ___ e cláusula prevendo a rescisão antecipada em caso de não haver o apostilamento do valor residual no início do exercício seguinte () fls. ___;

MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº ___/___ QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DE PERNAMBUCO, POR INTERMÉDIO DE _____, E _____, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **ESTADO DE PERNAMBUCO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.571.982/0001-25, por intermédio de sua **SECRETARIA** (...), CNPJ nº (...), com sede na (...endereço completo...) doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representada pelo seu Secretário (...nome completo, qualificação e endereço...), e do outro lado, **XXXX**(...nome completo, qualificação e endereço), doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a justificativa de dispensa de licitação em anexo, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93, especialmente de seu art. 62, §3º, e da Lei Federal nº 8.245/91, e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Nota explicativa: caso tenha ocorrido licitação, substituir a expressão “a justificativa de dispensa de licitação em anexo, em consonância com o disposto no art. 24, inciso X, e art. 54, §2º, da Lei Federal nº 8.666/93” por “o processo de licitação em anexo, em consonância com a Lei Federal nº 8.666/93”.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Locação do imóvel localizado na (...endereço completo...), matriculado no cartório de imóveis da comarca de (...) sob o nº (...), livro (...), folha (...) de propriedade de fulano de (...nome do proprietário...), com área construída de xx m² e área de terreno xxx m².

Nota explicativa 1: mesmo no caso de não existir registro em cartório competente do imóvel, deve haver obrigatoriamente a indicação e qualificação do proprietário.

Nota explicativa 2: as áreas informadas deverão constar em documento comprobatório (plantas, certidão ou memorial descritivo).

1.1 A supressão ou acréscimo da área do imóvel, nos casos previstos na Lei Federal nº 8.666/93, será formalizada através de termo aditivo.

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) carece de autorização prévia da SAD em razão da alteração do valor do contrato, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 O imóvel destina-se ao funcionamento específico de (...especificar qual será a destinação do imóvel...).

2.3 A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna exclusivamente modificação na destinação não carece de autorização prévia da SAD, apenas ciência (com envio do extrato).

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1 O prazo de vigência deste contrato é de (...redação do número arábico e por extenso...) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato.

Nota Explicativa: a vigência do contrato deverá ser preferencialmente 60 meses. Prazos diferentes deverão ser devidamente justificados.

3.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.2 O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

Nota Explicativa 1: o termo aditivo que consigna prorrogação de prazo deverá ser enviado para autorização prévia da SAD com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato, nos termos da legislação vigente.

Nota Explicativa 2: a anuência expressa deverá ser enviada por escrito ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato.

3.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Nota Explicativa: o desinteresse na prorrogação deverá ser enviado por escrito ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, em razão da desmobilização e identificação de outro imóvel para a Administração Pública (vide cláusula 6.1.12).

3.5 É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato.

3.5.1. Na hipótese de irregularmente ocorrer a utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo de vigência acordado, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO

Nota explicativa: os textos referentes aos itens desta cláusula serão adaptados conforme as situações que se seguem:

(Contrato com laudo de avaliação, valor simples):

4.1 Conforme laudo de avaliação locativo nº xxx/xxxx, datado de (...data do laudo de avaliação...), o valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

(Contrato sem laudo de avaliação, valor simples):

4.1 O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

(Contrato com laudo de avaliação, valor composto):

4.1 Tendo em vista o laudo de avaliação locativo nº xxx/xxxx, datado de (...data do laudo de avaliação...), o valor do aluguel mensal é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso);

4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) relativos aos encargos (...determinar quais são os encargos cujo pagamento ficará sob responsabilidade do Estado...).

4.2 O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

Nota explicativa: são exemplos de encargos - as taxas condominiais; obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

(Contrato sem laudo de avaliação, valor composto):

4.1 O valor do aluguel mensal é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso); 4.1.1 Somam-se ao valor mensal do aluguel, os valores mensais de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) relativos aos encargos (...determinar quais são os encargos cujo pagamento ficará sob responsabilidade do Estado...);

4.2 O valor mensal do contrato é de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso) perfazendo o valor global anual de R\$xx,xx (...redação do valor em arábico e por extenso).

Nota explicativa: são exemplos de encargos - as taxas condominiais; obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

Nota explicativa: os textos referentes aos itens desta cláusula serão adaptados conforme as situações que se seguem:

(Contrato sem reajuste)

5.1 O valor do aluguel não será reajustado por (...redação do número arábico e por extenso...) meses conforme a renúncia expressa do LOCADOR e a livre negociação das partes.

5.2 A variação dos preços dos demais encargos (que forem assumidos pelo LOCADOR) obedecerão à legislação própria.

(Contrato com reajuste)

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

5.3 O novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme estabelece o art. 1º, inciso II, da Lei Estadual nº 12.525/2003, ou outro índice que o substitua;

5.3.1 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

5.4 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato. Haverá a preclusão do direito ao reajuste caso seja ele solicitado após o termo final do contrato.

5.5 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.

5.6 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

Nota Explicativa 1: quando o reajuste coincidir com a renovação de prazo, será formalizado através de termo aditivo e carece de autorização prévia da SAD nos termos da legislação vigente.

Nota Explicativa 2: quando o reajuste não coincidir com a renovação de prazo, será formalizado através de apostilamento e não carece de autorização prévia da SAD, apenas ciência.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1 Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

6.1.2 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

Nota explicativa 1: o Termo de Vistoria deverá ser assinado por ambas as partes.

Nota explicativa 2: o modelo de Termo de Vistoria estará disponível nos sítios eletrônicos da SAD e da PGE.

6.1.2.1 Fica vedada a entrega das chaves, e consequente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

6.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.1.4 Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.5 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc;

6.1.6 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

Nota explicativa 1: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do Estado, excluir item.

Nota explicativa 2: por força do art. 6º, I, da Lei nº 7.550/77 e do Parecer nº 0026/2017/CT da Procuradoria Geral do Estado, quando as pessoas jurídicas de Direito Público e as Fundações figurarem como LOCATÁRIOS não será devido o pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual, cabendo ao LOCADOR solicitar a isenção da referida taxa junto ao Corpo de Bombeiros.

6.1.7 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

Nota explicativa: por força do art. 8º, § 3º do Decreto Lei nº 195/67, é nula a cláusula de contrato de locação que atribua ao locatário o pagamento, no todo ou em parte, da contribuição de melhoria lançado sobre o imóvel, logo, essa obrigação é sempre de responsabilidade do LOCADOR.

6.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

6.1.9 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.10 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91;

Nota explicativa: só se aplica quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas ou se localizar em shopping centers.

6.1.11 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

6.1.12 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;

6.1.13 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna modificação na titularidade do imóvel carece de autorização prévia da SAD, nos termos da legislação vigente.

6.1.14 Solicitar a isenção da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI junto ao Corpo de Bombeiros.

Nota explicativa 1: por força do art. 6º, I, da Lei nº 7.550/77 e do Parecer nº 0026/2017/CT da Procuradoria Geral do Estado, quando as pessoas jurídicas de Direito Público e as Fundações figurarem como LOCATÁRIOS não será devido o pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual, cabendo ao LOCADOR solicitar a isenção da referida taxa junto ao Corpo de Bombeiros.

Nota explicativa 2: nos casos em que o LOCATÁRIO seja pessoa jurídica de direito privado, a obrigação acima será de livre negociação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1 O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1 Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2 Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;

7.1.3 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

7.1.4 Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.1.4.1 Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.6 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;

7.1.7 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;

Nota explicativa: Outras despesas de consumo, como fornecimento de gás, prêmio de seguro contra fogo, podem ficar sob a responsabilidade do Estado conforme as necessidades peculiares do órgão e as especificações da locação e do imóvel.

7.1.8 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

7.1.9 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

7.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.

Nota explicativa 1: fazer referência desta despesa no item de valor do contrato;

Nota explicativa 2: só se aplica quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas ou se localizar em shopping centers.

7.1.11 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

Nota explicativa 1: no caso em que as obrigações tributárias ficarem sob a responsabilidade do LOCADOR, excluir item.

Nota explicativa 2: por força do art. 6º, I, da Lei nº 7.550/77 e do Parecer nº 0026/2017/CT da Procuradoria Geral do Estado, quando as pessoas jurídicas de Direito Público e as Fundações figurarem como LOCATÁRIOS não será devido o pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI durante a vigência contratual, cabendo ao LOCADOR solicitar a isenção da referida taxa junto ao Corpo de Bombeiros.

Nota explicativa 3: nos casos em que o LOCATÁRIO seja pessoa jurídica de direito privado, a obrigação de pagamento da Taxa de Prevenção e Extinção de Incêndios – TPEI será de livre negociação.

7.1.12 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Estado.

CLÁUSULA OITAVA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

8.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna alteração do contrato deverá ser enviado para autorização prévia da SAD com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término da vigência do contrato ou mediante ocorrência do fato gerador da alteração, nos termos da legislação vigente.

8.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

Nota explicativa: o prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser negociado com o LOCADOR.

8.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a XX (...redação da quantidade em arábico e por extenso) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

Nota explicativa: a quantidade de aluguéis referente à multa poderá ser negociada com o LOCADOR.

8.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

8.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1 O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

9.1.1 Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

9.1.3 No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

Nota explicativa: o prazo de 60 (sessenta) dias poderá ser negociado com o LOCADOR.

9.1.4 Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

9.1.5 Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

10.1.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

10.2 As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

10.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

10.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.3 As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

10.3.1 Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos alugueis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna abatimento de aluguel em razão de indenização deverá ser enviado para autorização prévia da SAD com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do início da execução do serviço.

10.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PAGAMENTO

11.1 O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no (...redação do número ordinal e por extenso...) dia útil de cada mês mediante ordem bancária creditada na conta bancária indicada pelo LOCADOR.

11.2 Nas hipóteses de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = 6/100/365$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente para o(s) exercício(s) de (...especificar os exercícios financeiros que serão atingidos pelo prazo de vigência contratual...), conforme segue:

12.1.1 Projeto/atividade:

12.1.2 Classificação funcional:

12.1.3 Classificação programática:

12.1.4 Categoria econômica:

12.1.5 Elemento de despesa:

12.1.6 Fonte de recursos:

12.1.7 Empenho:

12.2 No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita mediante apostilamento no início de cada exercício financeiro, sob pena de rescisão antecipada do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

13.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de XX (...redação da quantidade em arábico e por extenso) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

Nota explicativa: a quantidade de aluguéis referente à multa poderá ser negociada com o LOCADOR.

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7. O recolhimento da (s) multa (s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

Nota explicativa: o termo aditivo que consigna modificação na titularidade do imóvel na hipótese acima carece de autorização prévia da SAD, nos termos da legislação vigente.

14.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

Nota explicativa: este item deve constar no contrato no caso de imóvel embaraçado (hipoteca, penhora, arresto).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no foro da comarca de Recife/PE, que sobre todos prevalecerá, renunciando as partes qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCADOR e LOCATÁRIO, e pelas testemunhas abaixo.

(município), em (...) de (...) de (...).

LOCATÁRIO – (...autoridade competente...)

LOCADOR – (...nome completo...)

TESTEMUNHA – (...nome completo e CPF...)

TESTEMUNHA – (...nome completo e CPF...)