

Secretaria de  
Administração



**PERNAMBUCO**  
GOVERNO DO ESTADO

**2**

Versão 1.00

# **Caderno de Orientações**

---

## **Locação de Imóveis**

**GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO**

**Governador:** Eduardo Henrique Accioly Campos

**Vice-Governador:** João Soares Lyra Neto

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE PERNAMBUCO**

José Ricardo Wanderley Dantas de Oliveira

**SECRETÁRIO EXECUTIVO DE ADMINISTRAÇÃO (SEADM)**

Márcio Gustavo Tavares Gouveia de Carvalho

**GERÊNCIA GERAL DE PATRIMÔNIO, ARQUITETURA E ENGENHARIA**

João Carlos Cintra Charamba

**GERÊNCIA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO**

Mônica Maria Echeverria Martins

**EQUIPE TÉCNICA**

Mônica Maria Echeverria Martins

Sandra Maria Athayde Amorim

Fernanda Lôbo Monteath

**PROGRAMAÇÃO VISUAL**

Zilmara Simone Aragão

**Secretaria Executiva de Administração (SEADM)**

Rua Madre de Deus, nº 27, Edf. Votorantim - 7º andar, Bairro do Recife, Recife /  
PE

CEP: 50.030-906

Telefones: (81) 3183-7740 | 3183-7730

Fax: (81) 3183-7749

E-mail: [seadm@sad.pe.gov.br](mailto:seadm@sad.pe.gov.br)

[www.sad.pe.gov.br](http://www.sad.pe.gov.br)

## APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco, por meio de sua Gerência de Gestão do Patrimônio, com o objetivo de padronizar e otimizar o gerenciamento do patrimônio do Estado de Pernambuco, elaborou o presente Manual que tem por finalidade orientar todos os órgãos da Administração Direta e Indireta quanto ao procedimento de locação de imóveis de terceiros pelo Estado.

A referida padronização é de grande importância para a celeridade, eficiência e segurança do procedimento de locação de imóveis, bem como para a redução de custos pelo Estado.

Vale ressaltar que os procedimentos estabelecidos por este Manual servem de orientação, podendo sofrer ajustes e adequações a depender da peculiaridade do caso concreto, devendo, neste caso, a Gerência de Gestão do Patrimônio ser notificada quando da ocorrência de qualquer desvio do roteiro ora estabelecido.

## SUMÁRIO

1 PROCEDIMENTOS PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS .....	5
2 DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS .....	8
3 PROCEDIMENTOS PARA A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS .....	10
4 DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS .....	12
5 EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS .....	14
5.1 Fiscalização do contrato .....	14
5.2 Reajuste do valor contratual .....	15
5.3 Apostilamento .....	15
5.4 Das prerrogativas do locatário .....	16
6 ORIENTAÇÃO PARA SOLICITAÇÃO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO .....	17
6.1 Celebração de contrato de locação .....	17
6.2 Renovação do contrato de locação .....	17
6.3 Responsável pela elaboração do laudo de avaliação .....	17
7 PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM APRESENTAÇÃO DE ALGUNS DOCUMENTOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE .....	19
8 FLUXOGRAMA .....	20
ANEXOS .....	21
ANEXO I – Modelo-padrão do contrato de locação de imóveis de terceiros .....	21
ANEXO II - Modelo de termo de apostilamento para reajuste do valor contratual ..	31

# 1 PROCEDIMENTOS PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

Estabelecer procedimentos para a locação de imóveis de terceiros é de suma importância para a Administração Pública, uma vez que implica em ônus significativo para o erário.

Nesse sentido, com o fim de melhor controlar a legalidade e a vantajosidade na celebração dos contratos de locação de imóveis pelo Estado, **exige-se prévia autorização do Secretário de Administração**, conforme disposto no Decreto Estadual nº 21.620/99:

“Art. 4º: Os contratos de locação de imóveis de terceiros obedecerão às seguintes normas:

I -...;

II - a locação de imóveis, a partir do termo inicial de vigência deste Decreto, somente poderá ser efetivada após prévia autorização do Secretário de Administração e Reforma do Estado, que dará autorização ou, motivadamente, decidirá em sentido contrário, após ouvida, quando for o caso, a Comissão de Controle das Entidades Estatais – CEST, respeitada a competência da Procuradoria Geral do Estado.”

Sendo assim, segue abaixo o roteiro dos procedimentos para a celebração do contrato de locação de imóveis de terceiros:

**1º) O órgão ou entidade interessada** deverá realizar busca de imóvel próprio do Estado que atenda às suas necessidades, no Sistema Patrimonial de Bens Imóveis. O referido sistema é acessado via web e está disponível no site da SAD/PE ([www.sad.pe.gov.br](http://www.sad.pe.gov.br));

Obs.: a busca só poderá ser realizada por servidor cadastrado.

**2º) Se o órgão ou entidade interessada** localizar no sistema informatizado **imóvel próprio do Estado disponível para ocupação**, deverá encaminhar um ofício à **GEPAT** (Gerência de Gestão do Patrimônio do Estado, ligada à Secretaria de Administração do Estado de Pernambuco – **SAD/PE**), justificando o interesse na ocupação do bem e solicitando a confirmação de sua disponibilidade;

**3º) Se o órgão ou a entidade interessada** não localizar imóvel disponível no Sistema Patrimonial de Bens Imóveis, ou, se localizado o imóvel próprio, este não puder ser utilizado, deverá realizar procedimento licitatório, para o serviço de locação de bem imóvel (art. 6º, inciso I, da Lei nº 8.666/93).

**Observação:** é possível a dispensa de licitação para o serviço de locação de bens imóveis, nos termos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93. (Veja o detalhamento dos requisitos para a dispensa de licitação no capítulo 2)

4º) Após o procedimento licitatório ou de dispensa de licitação, conforme o caso, o interessado solicita a autorização da SAD, por meio de ofício, encaminhando em anexo os documentos exigidos para a celebração do contrato de locação de imóvel de terceiro, de acordo com o disposto nos arts. 2º e 3º da Portaria SAD/PE nº 110 de 02/02/2012;

- Quanto ao laudo de avaliação do imóvel, observe as orientações do capítulo 6;
- Quando o modelo-padrão de contrato de locação adotado pela SAD (anexo I) não se ajustar ao caso concreto, sugere-se que a minuta de celebração do contrato de locação seja previamente submetida à análise da assessoria jurídica do órgão/entidade locatária, antes de ser encaminhada à SAD;
- Caso não exista documento comprovando a titularidade do imóvel (escritura pública e registro) e haja interesse público na locação do mesmo, seguir orientações do capítulo 7.

**Observação:** o ofício que solicita autorização para a celebração de contrato de locação de imóvel de terceiro deve preencher o seguinte requisito formal: ser encaminhado pela autoridade máxima do órgão ou entidade solicitante para o Secretário de Administração;

5º) A SAD analisa o ofício de solicitação e, estando tudo de acordo com as exigências legais e com este manual de procedimentos, autoriza a celebração do contrato de locação de imóvel de terceiro e devolve os autos ao órgão/entidade interessada;

6º) Nas hipóteses do art. 1º, II e III, do Decreto Estadual nº 37.271/2011, a SAD encaminha os autos à apreciação da Procuradoria Geral do Estado – PGE para análise prévia. A apreciação dos contratos de locação de imóveis pela PGE se dá nas seguintes hipóteses:

"Art. 1º Será prévia e obrigatória a apreciação pela Procuradoria Geral do Estado, por intermédio da Procuradoria Consultiva, dos seguintes instrumentos jurídicos celebrados no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Autárquica:

II - **Contratos Administrativos** a serem celebrados pelo Estado de Pernambuco, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), considerado um período de até 12 (doze) meses;

III – **Processos de dispensa ou inexigibilidade de licitação e respectivos contratos cujo valor seja igual ou superior a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, considerado um período de até 12 (doze) meses;

(...)

§ 1º As alterações de editais e os Termos Aditivo aos instrumentos de que trata este artigo deverão ser igualmente apreciados pela Procuradoria Geral do Estado, independentemente de valor.

§ 2º Os instrumentos constantes deste artigo serão encaminhados à Procuradoria Geral do Estado, instruídos com a aprovação da Assessoria Jurídica do órgão ou entidade interessada.

(...)”

**7º)** Após a apreciação da minuta do contrato de locação de imóvel, a PGE devolve os autos à SAD, que autoriza a celebração e encaminha os autos ao órgão ou entidade interessada.

**8º)** O órgão ou entidade interessada assina o contrato de aluguel de imóvel de terceiro e encaminha ofício à SAD, comunicando a celebração e indicando o número do instrumento contratual.

## 2 DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

A Lei nº 8.666/93 exige, como regra geral, a realização de procedimento licitatório para a contratação de serviços, dentre eles o de locação de imóveis. Não obstante, há determinadas situações em que essa licitação é dispensável, conforme dispõe o art. 24 da referida Lei.

A licitação para locação de imóvel de terceiro pode ser dispensada na hipótese do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93:

“Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

(...)”

Pela análise do dispositivo acima transcrito, identificam-se requisitos essenciais para que seja dispensada a licitação, os quais devem ser destacados de maneira clara e fundamentada no procedimento de dispensa.

Os requisitos são os seguintes:

- a) o imóvel deve se destinar a atender finalidades precípuas da Administração;
- b) os aspectos relacionados com os fatores “instalação” e “localização” devem ser efetivamente relevantes para sua escolha;
- c) o imóvel deve ser o único capaz de satisfazer ao interesse público;
- d) o preço deve ser compatível com o praticado pelo mercado, sendo necessário comprovar essa compatibilidade mediante prévia avaliação.

Conforme orientação da Procuradoria Geral do Estado – PGE (Parecer PGE nº 604/2010), nos casos em que o pagamento do IPTU do imóvel locado couber à Administração (locatária do imóvel), por expressa disposição contratual, deve-se diluir o referido valor nas 12 (doze) parcelas anuais e somá-las ao valor efetivo da contratação para fins de aferição do custo total mensal da locação e comparação com os preços de mercado.

**Cumprir destacar que, de acordo com a Nota Técnica 056/2011 – GELIC/SAD, a locação de imóveis de terceiro, espécie de locação de bens, deve ser considerado como serviço, com fundamento no inciso II do art. 6º da Lei nº 8.666/1993. Em razão desse posicionamento, deve ser aplicado ao caso o Decreto nº 21.260/1999:**

"Art. 6º Os processos de licitação, bem como as dispensas e inexigibilidades para contratação de serviços, inclusive de consultoria, no âmbito da Administração Direta do Estado, cujos valores estimados ultrapassem o limite de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), serão centralizados na Secretaria de Administração do Estado -SAD, mantendo-se descentralizados os processos de contratação, liquidação e pagamento.

(...)

§ 3º Dependerá, ainda, de autorização prévia do Secretário de Administração, a abertura de processos de licitação, dispensa ou inexigibilidade para contratação de serviços, inclusive de consultoria, que:

I – a cargo dos órgãos e entidades da Administração Direta, tenham valor estimado superior a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) e inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)."

II – a cargo das entidades da Administração Indireta que recebem repasse ou transferência de recursos do Tesouro Estadual, tenham valor estimado superior a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

### 3 PROCEDIMENTOS PARA A RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

Ao final do prazo de vigência inicialmente estipulado, pode a Administração prorrogar o contrato de locação de bem imóvel por mais de uma vez, mediante termo aditivo.

A possibilidade de ocorrer a prorrogação, a quantidade de prorrogações, bem como o prazo de cada uma delas, entretanto, será objeto de análise no caso concreto, de acordo com os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

Para que ocorra a prorrogação, deve o locatário demonstrar que os requisitos do art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 persistem para o imóvel locado, se foi o caso de contratação direta.

Do contrário, deverá sempre dar prioridade à realização de nova licitação (ou primeira licitação, se foi objeto de contratação por dispensa), dados os princípios da isonomia e da contratação da proposta mais vantajosa. É possível, ainda, locar um novo imóvel, mais vantajoso para a Administração, também com base no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93.

Ou seja, é preciso averiguar se a prorrogação contratual continua sendo a melhor alternativa para o atendimento do interesse público ou se há mais vantagens na locação de outro imóvel, seja por licitação ou por dispensa de licitação, conforme as peculiaridades do caso.

Nesse sentido, a PGE/PE orienta que o órgão ou entidade locatária, antes de prorrogar o contrato de locação, faça uma análise de mercado, levando em conta as características individuais do imóvel selecionado, além da comparação com outros imóveis semelhantes, a fim de que seja demonstrado (Parecer PGE nº 604/2010):

- a) que a renovação permanece econômica para a Administração;
- b) que o interesse público no caso concreto restará atendido;
- c) que os preços, após eventual reajuste, permanecem compatíveis com a realidade local.

Atestado o interesse público na prorrogação contratual, deve-se seguir o seguinte procedimento:

**1º)** O órgão ou entidade interessada encaminha ofício à SAD, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final do contrato, solicitando a renovação do contrato de locação de imóvel de terceiro, acompanhado de todos os documentos exigidos pela Portaria SAD/PE nº 110 de 02/02/2012, para análise;

- Quanto ao laudo de avaliação do imóvel, observe as orientações do capítulo 6;

- Quando o modelo-padrão do contrato de locação adotado pela SAD (anexo I) não se ajustar ao caso concreto, sugere-se que a minuta de renovação do contrato de locação seja previamente submetida à análise da assessoria jurídica do órgão/entidade locatária, antes de ser encaminhada à SAD;

**2º)** O ofício que solicita a renovação do contrato de locação de imóvel de terceiro deve preencher o seguinte requisito formal: ser encaminhado pela autoridade máxima do órgão ou entidade solicitante para o Secretário de Administração;

**3º)** A SAD analisa o ofício que solicita a renovação do contrato de locação e, estando tudo de acordo com as exigências legais e com este manual de procedimentos, autoriza a renovação do contrato e devolve os autos ao órgão/entidade interessada;

**4º)** Nas hipóteses do art. 1º, II e III, do Decreto Estadual nº 37.271/2011, a SAD encaminha os autos à apreciação da Procuradoria Geral do Estado – PGE para análise prévia. A apreciação dos contratos de locação de imóveis pela PGE se dá nas seguintes hipóteses:

"Art. 1º Será prévia e obrigatória a apreciação pela Procuradoria Geral do Estado, por intermédio da Procuradoria Consultiva, dos seguintes instrumentos jurídicos celebrados no âmbito da Administração Pública Estadual Direta e Autárquica:

II - **Contratos Administrativos** a serem celebrados pelo Estado de Pernambuco, cujo valor seja igual ou superior a R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), considerado um período de até 12 (doze) meses;

III – **Processos de dispensa ou inexigibilidade de licitação e respectivos contratos cujo valor seja igual ou superior a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, considerado um período de até 12 (doze) meses;

(...)

§ 1º As alterações de editais e os Termos Aditivos aos instrumentos de que trata este artigo deverão ser igualmente apreciados pela Procuradoria Geral do Estado, independentemente de valor.

§ 2º Os instrumentos constantes deste artigo serão encaminhados à Procuradoria Geral do Estado, instruídos com a aprovação da Assessoria Jurídica do órgão ou entidade interessada.

(...)"

**5º)** Após a apreciação da minuta do contrato de locação de imóvel, a PGE devolve os autos à SAD, que autoriza a renovação e encaminha os autos ao órgão ou entidade interessada.

**6º)** O órgão ou entidade interessada assina o termo aditivo do contrato de aluguel de imóvel de terceiro e encaminha ofício à SAD, comunicando a celebração e indicando o número do instrumento contratual.

## 4 DURAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Conforme orientações da PGE/PE (Parecer PGENº 604/2010), **não há, a princípio, limites para a duração dos contratos de locação em que a Administração Pública for locatária**, aplicando-se o art. 3º da Lei nº 8.245/1993 (Lei de Locações), que assim dispõe:

“Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugal, se igual ou superior a dez anos.”

Ante o exposto, percebe-se que não incidem as regras contidas no Art. 57 da Lei nº 8.666/93 (Lei de licitações e contratos administrativos), que limitam o prazo máximo dos contratos firmados pela Administração Pública.

A PGE/PE, contudo, destaca que o prazo da contratação e respectivas prorrogações devem ser aferidos casuisticamente, segundo critérios de razoabilidade do caso concreto e economicidade da contratação.

Nesse sentido, recomenda que o locatário estipule um prazo inicial de vigência que seja suficiente a atender suas necessidades, e aí, se necessário for, realize a prorrogação por termo aditivo.

Um prazo total demasiadamente extenso (inicial ou após prorrogação), além de ir de encontro ao princípio da proporcionalidade/razoabilidade, **pode consubstanciar contratação por prazo indeterminado, o que é vedado nos contratos firmados pela Administração.**

Sugere a PGE/PE que, na hipótese de contratações por prazos iniciais superiores a cinco anos, o órgão ou entidade locatária proceda à edição de estudos de análise de mercado a cada cinco anos, verificando a compatibilidade do preço contratado com os praticados pelo mercado, ou mesmo o surgimento de novos imóveis capazes de atender as necessidades da Administração. **A depender da conclusão do referido laudo, poderá a Administração rescindir unilateralmente o contrato, ou mesmo negociar uma redução do valor do aluguel.**

Ainda de acordo com as orientações da mencionada Procuradoria, é importante que o locatário, anteriormente a qualquer contratação, proceda à análise da duração da necessidade da locação do imóvel.

Caso a necessidade de locação seja permanente, de maneira que seja provável haver sucessivas prorrogações do prazo ou mesmo contratação de outro imóvel semelhante ao final da vigência contratual, bem como se for o caso de vultosos investimentos a serem realizados no imóvel pela Administração para sua instalação e desempenho dos serviços, aconselha-se que se proceda ao cálculo estimado do valor da referida contratação pelo período efetivamente pretendido.

**Após a realização do cálculo, aconselha-se que o órgão ou entidade locatária analise se a locação ainda é a opção mais econômica / vantajosa para o interesse público, ou se o mais**

**apropriado seria a aquisição de um imóvel semelhante ou mesmo considerar a hipótese de desapropriação.**

Por fim, destaque-se que, no caso de contratos com prazo superior a 12 meses, é necessário que se realize, a cada ano, os devidos apostilamentos dos códigos das despesas e dos empenhos.

## 5 EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Os contratos de locação de bens imóveis possuem regime jurídico híbrido, aplicando-se-lhes, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e o Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).

Em suma, a Administração Pública utiliza a via privada para a celebração do contrato de locação, mas sem ignorar as limitações trazidas pelo regime jurídico público, destacando-se as prerrogativas indisponíveis do Poder Público.

### 5.1 Fiscalização do contrato

Para fiscalização e cumprimento dos deveres e direitos dos contratantes, o órgão ou entidade locatária designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do contrato de locação.

O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- Solicitar ao locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- Comunicar ao locador o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;
- Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

Aconselha-se ainda ao gestor do contrato que providencie vistorias nos imóveis, no início e no final das locações, elaborando laudo circunstanciado sobre o estado do bem, acompanhado de

fotografias, para prevenir impasses quanto a eventuais pedidos de recuperação da estrutura física do imóvel.

### 5.2 Reajuste do valor contratual

O contrato poderá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da elaboração do último laudo de avaliação, nos termos do art. 5º da Lei Estadual nº 12.525/03, atualizada pela Lei Estadual nº 12.932/05.

- Em caso de reajuste, 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 12.525/03.
- O reajuste será formalizado através de apostilamento, o qual deve ser encaminhado à Secretaria de Administração do Estado para ciência. (Veja modelo de apostilamento para reajuste no anexo II).

Nas hipóteses de dispensa de laudo de avaliação (previstas na Portaria SAD nº 110/2012), o reajuste ocorrerá em periodicidade anual, contada a partir da assinatura do contrato.

### 5.3 Apostilamento

De acordo com os ensinamentos de Hely Lopes Meirelles, *“apostilas são atos enunciativos ou declaratórios de uma situação anterior criada por lei. Ao apostilar um título, a Administração não cria um direito, pois apenas reconhece a existência de um direito criado por norma legal. Equivale a uma averbação.”*

As alterações decorrentes de reajustes previstos no próprio contrato podem ser formalizadas mediante simples apostilamento, conforme art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666/93, evitando a utilização de aditamentos contratuais para esse fim.

O apostilamento pode ser feito no verso da última página do contrato de locação de imóvel de terceiro ou juntado por meio de outro documento ao contrato de locação. Não necessita de publicação na imprensa oficial e pode ser utilizado nos seguintes casos:

- Variação do valor contratual decorrente de reajuste previsto no próprio contrato;
- Compensações ou penalizações financeiras decorrentes das condições de pagamento;
- Empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do seu valor corrigido;
- Mudanças internas do órgão ou entidade, mas que não afetem a relação entre contratado e contratante. Exemplo: a mudanças da fonte de recursos designada no contrato.

- Alterações formais do instrumento contratual. Exemplo: retificação do CNPJ ou do endereço da empresa contratada.

Essas alterações podem ser feitas por apostilamento porque não alteram as bases contratuais.

Veja modelo de apostilamento para reajuste do valor contratual no anexo II.

## 5.4 Das prerrogativas do locatário

Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao locatário as seguintes prerrogativas:

- 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. Obs: As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do locador;
- 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:
  - Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do locador;
  - 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 ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
  - Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

Rescindido o contrato pelos motivos de interesse público ou ocorrência de caso fortuito ou força maior, sem que haja culpa do locador, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

## 6 ORIENTAÇÃO PARA SOLICITAÇÃO DE ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 6.1 Celebração de contrato de locação

De acordo com a Portaria SAD/PE nº 110 de 02/02/2012, será exigido laudo de avaliação do imóvel para a **celebração** de contratos de locação de imóvel de terceiro. O referido laudo deverá ser encaminhado, juntamente com outros documentos exigidos pela citada Portaria, à Secretaria de Administração do Estado para a autorização da celebração do contrato.

Cumprir destacar que, caso o valor pactuado não supere 3 (três) salários mínimos mensais, não será necessária a elaboração do referido laudo (Portaria SAD/PE nº 110/2012). Apesar da aludida dispensa, não há qualquer impedimento para que o órgão ou entidade locatária providencie a elaboração do laudo de avaliação, caso entenda que o caso concreto assim recomenda, como forma de assegurar a vantajosidade na celebração dos contratos (Portaria SAD/PE nº 110/2012).

### 6.2 Renovação do contrato de locação

Nas **renovações** de contrato de locação, não será exigido novo laudo de avaliação como regra geral. Tal exigência só ocorre quando a renovação for referente a contratos cujo prazo de vigência ultrapasse 5 (cinco) anos (Portaria SAD/PE nº 110/2012). Ocorrendo a referida hipótese, o laudo deverá ser encaminhado, juntamente com outros documentos exigidos pelo referida Portaria, à Secretaria de Administração do Estado para autorização da renovação do contrato.

Cumprir destacar que, caso o valor pactuado não supere 3 (três) salários mínimos mensais, não será necessária a elaboração de novo laudo de avaliação, mesmo que o prazo de vigência contratual ultrapasse 5 (cinco) anos (Portaria SAD/PE nº 110/2012). Apesar da aludida dispensa, não há qualquer impedimento para que o órgão ou entidade locatária providencie a elaboração de novo laudo de avaliação, caso entenda que o caso concreto assim recomenda, como forma de assegurar a vantajosidade na celebração dos contratos (Portaria SAD/PE nº 110/2012).

### 6.3 Responsável pela elaboração do laudo de avaliação

Na hipótese de ser exigido laudo de avaliação do imóvel, nos termos da Portaria SAD/PE nº 110/2012, o órgão ou entidade locatária deverá providenciar a elaboração do referido laudo por intermédio de seu setor de engenharia. Caso não exista setor de engenharia em sua estrutura interna, deverão ser adotados, pela ordem, os seguintes procedimentos:

- Solicitação da elaboração de laudo de avaliação à Secretaria de Administração do Estado (Gerência de Engenharia e Arquitetura do Estado); ou,

- Contratação de terceiros que prestem o serviço de avaliação de imóveis. Neste caso, o laudo de avaliação realizado por terceiro contratado deverá ser ratificado pela Secretaria de Administração do Estado (Gerência de Engenharia e Arquitetura do Estado).

A solicitação da elaboração de laudos de avaliação à SAD só será possível caso estejam presentes ambos os requisitos estabelecidos na Portaria SAD/PE nº 109/2012, quais sejam:

- que o imóvel a ser avaliado tenha área construída acima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- que o valor pactuado no negócio que envolva o imóvel a ser avaliado seja superior a 3 (três) salários mínimos mensais.

Verificados os dois requisitos acima elencados e existindo interesse em que a SAD elabore o laudo, o órgão ou entidade interessada deverá formalizar sua solicitação por meio de formulário próprio (anexo único da Portaria SAD/PE nº 109/2012). Juntamente com o formulário deverão ser encaminhados os documentos exigidos pela referida Portaria. Cumpre destacar que todo o detalhamento no que toca à Solicitação de Elaboração de Laudo de Avaliação pode ser encontrado no Caderno de Orientações de Avaliação de Imóveis.

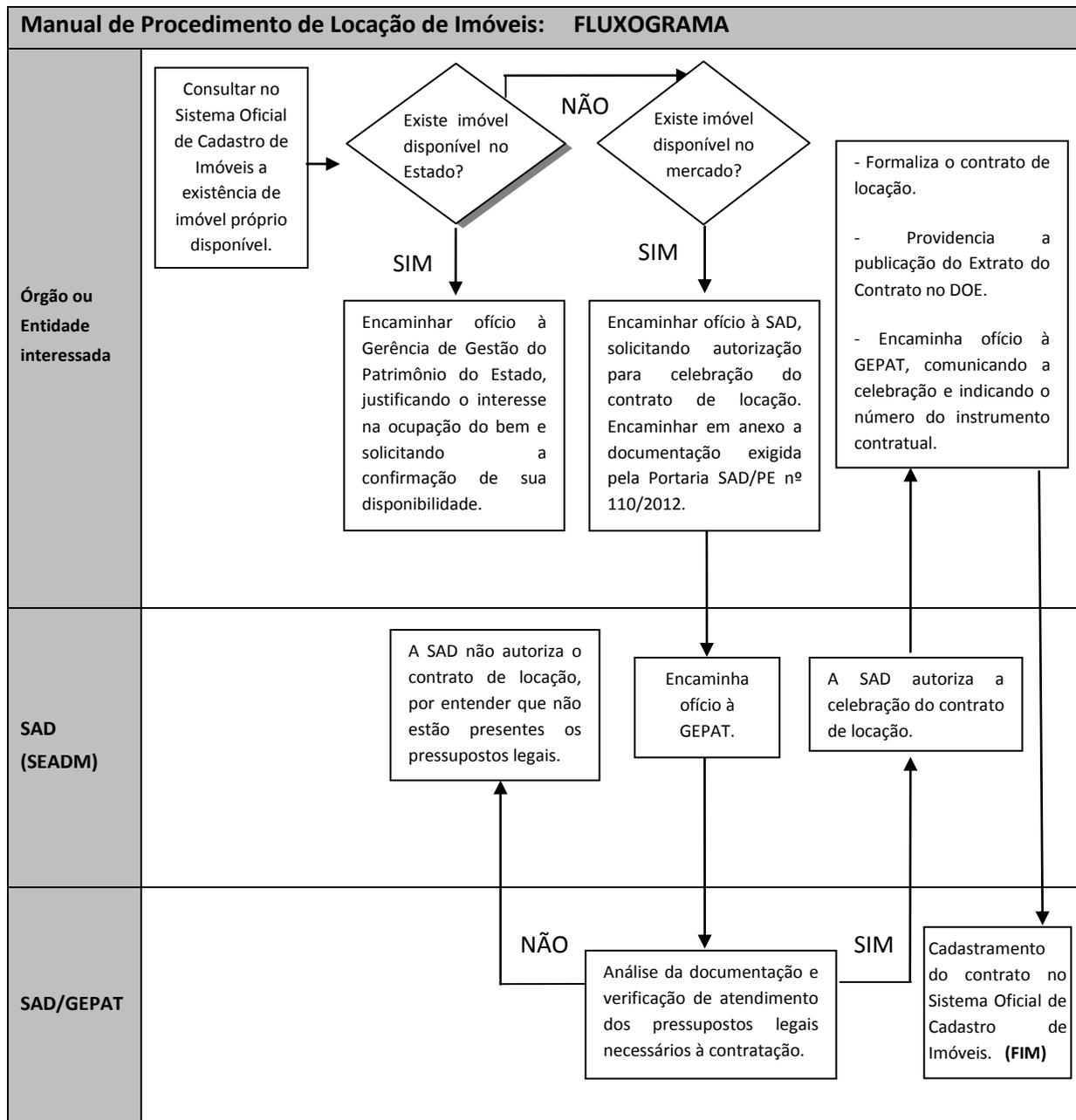
## 7 PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM APRESENTAÇÃO DE ALGUNS DOCUMENTOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Como já dito anteriormente, os artigos 2º e 3º da Portaria SAD Nº 110/2010 elenca os documentos necessários para a autorização dos Contratos de Locação de Imóveis. Em contrapartida, o artigo 8º da já mencionada Portaria traz uma excepcionalidade, isto é, traz a faculdade do Secretário Executivo de Administração dispensar a apresentação de alguns documentos relacionados nos artigos 2º e 3º.

Na hipótese de ausência de alguns desses documentos, o órgão ou a entidade locatária deverá encaminhar à SAD, juntamente com a documentação exigida pela Portaria SAD/PE nº 110 de 02/02/2012, justificativa sobre a impossibilidade ou dificuldade de tal comprovação.

Cumprido destacar que a faculdade prevista no artigo 8º da Portaria SAD/PE é uma excepcionalidade, e não regra, devendo apenas ser aproveitada em caso de comprovação de imperioso interesse público.

**8 FLUXOGRAMA**



## ANEXOS

### ANEXO I – MODELO-PADRÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**  
**Nº \_\_\_/\_\_\_ QUE ENTRE SI**  
**CELEBRAM O ESTADO DE**  
**PERNAMBUCO, POR**  
**INTERMÉDIO DA SECRETARIA**  
\_\_\_\_\_, **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, (...*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:

*(Observação: 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

**1.1** O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado na (...*endereço completo*...), matriculado no cartório de imóveis da comarca de (...) sob o nº (...), livro (...), folha (...).

**1.2** Constitui anexo deste contrato laudo de avaliação do imóvel locado.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

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

**2.2** Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

**2.3** A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pela Secretaria de Administração do Estado. Referida autorização deve ser chancelada pela Procuradoria Geral do Estado, nas hipóteses do art. 1º, inciso III, do Decreto nº 37.271/2011.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA**

**3.1** O prazo de vigência deste contrato é de (...) meses, contados da data da publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

**3.1.1** Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**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, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

**3.3** LOCATÁRIO terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

**3.3.1** O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado.

**3.3.2** O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos.

**3.3.3** O LOCATÁRIO esteja no mesmo local, pelo prazo mínimo e ininterruptos de três anos.

**3.4** Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia autorização por parte da Secretaria de Administração do Estado - órgão ao qual deve ser encaminhado o processo administrativo de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual. Referida autorização deve ser chancelada pela Procuradoria Geral do Estado, nas hipóteses do art. 1º, inciso III, do Decreto nº 37.271/2011.

**3.5** É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

**3.5.1** Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, o LOCATÁRIO ressarcirá ao LOCADOR o correspondente ao valor do aluguel, proporcionalmente ao período em que permanecer irregularmente no imóvel.

**3.6** Se, por determinação do Poder Público, o LOCADOR tiver que realizar no imóvel obras que importem na sua radical transformação, ou realizar modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade, não estará obrigado a renovar o presente contrato.

**3.6.1** Se o LOCADOR, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar,

terá que ressarcir ao LOCATÁRIO uma indenização correspondente aos prejuízos que este último tiver que arcar com mudança ou perda do lugar.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE**

**4.1** Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de (...), elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em R\$ (...).

**4.2** O LOCADOR anui expressamente com o resultado do laudo de avaliação mencionado nesta cláusula.

**4.3** O presente contrato deverá ser reajustado em periodicidade anual, contada a partir da elaboração do último laudo de avaliação, nos termos do art. 5º da Lei Estadual nº 12.525/03, atualizada pela Lei Estadual nº 12.932/05.

**4.4** Em caso de reajuste, 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 12.525/03.

**4.5** O reajuste será formalizado através de apostilamento, o qual deve ser encaminhado à Secretaria de Administração do Estado para ciência.

**4.5.1** O apostilamento poderá ser realizado por meio da juntada de documento adicional ao termo de contrato e não exige publicação no Diário Oficial do Estado.

**4.6** Se, durante a locação, a coisa alugada 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 do aluguel.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA**

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

**5.1.1** Projeto/atividade:

**5.1.2** Classificação funcional:

**5.1.3** Classificação programática:

**5.1.4** Categoria econômica:

**5.1.5** Elemento de despesa:

**5.1.6** Fonte de recursos:

**5.1.7** Empenho:

## **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**6.1** O LOCADOR é obrigado a:

**6.1.1** Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no item 3.1 deste instrumento;

**6.1.2** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

**6.1.3** Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

**6.1.4** 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;

**6.1.5** Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos, taxas e contribuições de melhoria;

**6.1.6** Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

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

**6.1.8** 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;

**6.1.9** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

**6.1.10** 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;

**6.1.11** Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

## **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** Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

**7.1.5** Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**7.1.6** Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação, referentes ao período de vigência contratual;

**7.1.7** 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;

**7.1.8** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

**7.1.9** 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.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

**8.1** Com base no §3º do art. 62 e no art. 58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

**8.1.1** 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;

**8.1.2** As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do LOCADOR.

**8.1.3** 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:

**8.1.3.1** Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

**8.1.3.2** 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 contrato.

**8.1.3.3** Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

**8.2** Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 8.1.3.2 e 8.1.3.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

### **CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO**

**9.1** Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

**9.1.1** Por mútuo acordo entre as partes;

**9.1.2** Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

**9.1.3** Em decorrência do atraso superior a 90 (noventa) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

**9.1.4** Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

**9.1.5** 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 – lãs;

**9.1.6** Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, quando o imóvel for utilizado por hospitais públicos, unidades sanitárias públicas, asilos públicos, estabelecimento de saúde e de ensino públicos.

**9.2** Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

**9.3** Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

### **CLÁUSULA DEZ – SUBLOCAÇÃO/CESSÃO**

**10.1** Fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

### **CLÁUSULA ONZE – DAS BENFEITORIAS**

**11.1** O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

**11.2** As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do LOCADOR, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o LOCATÁRIO seja integralmente indenizado.

**11.3** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo LOCATÁRIO, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

**11.4** O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removíveis sem causar danos ao imóvel realizadas pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

**11.5** As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizadas.

**11.6** As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo LOCADOR não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

#### **CLÁUSULA DOZE - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**12.1** Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

**12.1.1** A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais;

**12.2** O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

**12.3** O LOCATÁRIO preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

**12.3.1** A averbação far - se - á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

**12.4** Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91.

#### **CLÁUSULA TREZE – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1** O LOCATÁRIO designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

**13.2** O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

**13.2.1** Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

**13.2.2** Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

**13.2.3** Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

**13.2.4** Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

**13.2.5** Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

**13.2.6** Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;

**13.2.7** Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

**13.2.8** Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo LOCADOR, de acordo com o item 6.1.10 deste contrato.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

**14.1** O LOCADOR deve apresentar mensalmente recibo de locação, emitido e entregue ao gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

**14.2** O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no (...) dia útil de cada mês, após atesto do recibo de locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

**14.3** Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência do atesto do recibo de locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

#### **CLÁUSULA QUINZE – DAS SANÇÕES**

**15.1** A inexecução total ou parcial do contrato sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, na forma do art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

**15.1.1** ADVERTÊNCIA, que consiste na repreensão por escrito imposta ao LOCADOR quando constatadas pequenas irregularidades contratuais para quais tenha concorrido;

**15.1.2** MULTA, de até 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, a critério da Administração, levando-se em conta o prejuízo causado, devidamente fundamentado, devendo ser recolhida no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da notificação;

**15.1.3** SUSPENSÃO TEMPORÁRIA da participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

**15.1.4** 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 autoridade que aplicou a penalidade, depois do ressarcimento à Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de sua aplicação.

**15.2** As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a de multa, faculta a defesa prévia do LOCADOR, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias.

**15.3** A LOCATÁRIA poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

**15.4** A LOCATÁRIA poderá inscrever em dívida ativa o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR, para cobrança judicial.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS NORMAS APLICÁVEIS**

**16.1** O presente contrato fundamenta-se nas:

**16.1.1** Leis Federais nº 8.666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);

**16.1.2** Lei Estadual nº 12.525/03; e

**16.1.3** Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

**16.2** Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE - DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

*(Observação: caso tenha ocorrido licitação, substituir, no título, a expressão “termo de dispensa de licitação” por “processo licitatório”, bem como substituir o item 17.1.1 por “Ao Edital de Licitação nº (...), na modalidade (...), publicado no Diário Oficial do Estado de (...data e página...)”*

**17.1** O presente contrato vincula-se aos termos do Processo nº (...), especialmente:

**17.1.1** À justificativa de dispensa de licitação publicada no Diário Oficial do Estado de (...data e página...), com base no art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93.

**17.1.2** À autorização da Secretaria da Administração do Estado, nos termos do ofício SAD/PE nº (...).

**17.1.3** À autorização da PGE/PE, registrada nos autos do respectivo procedimento administrativo, nas hipóteses do art. 1º, incisos III, do Decreto nº 37.271/2011.

### **CLÁUSULA DEZOITO – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**18.1** 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 renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

### **CLÁUSULA DEZENOVE - DO REGISTRO**

**19.1** Este instrumento contratual, após obedecer as formalidades legais, deverá ser registrado no sistema de cadastro de imóveis da Secretaria de Administração do Estado.

### **CLÁUSULA VINTE - DA PUBLICAÇÃO**

**20.1** Fica o LOCATÁRIO obrigado a proceder a publicação dos extratos do presente contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Estado, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da assinatura, de modo que a publicação ocorra dentro de 20 (vinte) dias daquela data, conforme disposto no art. 61, parágrafo único, da Lei Federal nº 8.666/93.

**20.2** A publicação resumida do presente contrato ou dos seus aditamentos, na imprensa oficial, é condição indispensável para sua eficácia.

### **CLÁUSULA VINTE E UM – DO FORO**

**21.1** 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 VINTE E DOIS – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**22.1** Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 04 (quatro) 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.

\_\_\_\_\_, Pernambuco, em (...) de (...) de (...).

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO – (... autoridade competente...)

\_\_\_\_\_  
LOCADOR - (... nome completo...)

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

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA - (... nome completo e CPF...)

ANEXO II - MODELO DE TERMO DE APOSTILAMENTO PARA REAJUSTE DO VALOR CONTRATUAL

TERMO DE APOSTILAMENTO PARA REAJUSTE DO VALOR CONTRATUAL

TERMO DE APOSTILAMENTO n° \_\_\_\_\_

REFERENTE AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL n° \_\_\_\_\_

LOCADOR: \_\_\_\_\_

LOCATÁRIO: \_\_\_\_\_

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: \_\_\_\_\_

VALOR FIXADO PARA O EXERCÍCIO DE \_\_\_\_: \_\_\_\_\_

Aos \_\_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, foi lavrado o presente **TERMO DE APOSTILAMENTO** ao **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIRO DE n° \_\_\_\_\_**, objetivando o reajuste contratual, com base no índice de reajuste previsto na cláusula contratual de número \_\_\_\_\_, nos termos que se seguem:

1 – O valor mensal do contrato, previsto na Cláusula \_\_\_\_\_ passa a ser, a partir de \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), resultante da aplicação do índice de reajuste adotado pelos contratantes e especificado na cláusula de número \_\_\_\_\_.

Com o reajuste, o valor total para o presente exercício passa a ser de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

2 – As despesas decorrentes desse reajustamento, no presente exercício, correrão por conta da dotação orçamentária \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, Pernambuco, em (...) de (...) de (...).

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIO – (... autoridade competente...)