



GOVERNO DE SERGIPE

**INSTRUÇÃO NORMATIVA CONJUNTA Nº 01/2010 – PGE/SEAD,
DE 17 DE MAIO DE 2010.**

Destina-se a orientar os Órgãos e Entidades da Administração Pública estadual Direta, Autárquica e Fundacional na contratação de locação de imóveis, através da aplicação das Leis Federais nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991 e 8.666, de 21 de Junho de 1993 e alterações posteriores.

O PROCURADOR- GERAL DO ESTADO E O SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO, no uso das suas atribuições constitucionais e legais , tendo em vista a necessidade de elaborar a minuta de contrato de locação prevista no art. 8º, II ,da Instrução Normativa Conjunta nº 001/2007, da Procuradoria Geral do Estado- PGE e da Secretaria do Estado da Administração – SEAD, bem como visando uniformizar a interpretação e os procedimentos relativamente às contratações de locação de imóveis.

RESOLVEM:

TÍTULO I – DO MODELO PADRÃO

Art. 1º - A Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional para a contratação de locação de imóveis terão como modelo a minuta padrão do Anexo I desta instrução.

Parágrafo Único – Caso os órgãos e entidades tenham necessidade de adotar outro modelo de contrato, este deverá ser objeto de apreciação prévia da Superintendência Geral de Compras Centralizadas da Secretaria de Estado da Administração e da Procuradoria Geral do Estado ou Procuradoria Autárquica Fundacional.

Art. 2º - Para os contratos de locação já vigentes na data de publicação desta Instrução Normativa, os órgãos e entidades, sempre que possível, deverão evitar a celebração de novos termos aditivos para estabelecerem novas contratações de acordo com a minuta padrão do Anexo I desta instrução.

TÍTULO II - DA LICITAÇÃO

Art. 3º - A locação do imóvel será necessariamente precedida de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.



GOVERNO DE SERGIPE

Art. 4º - A formação do processo licitatório é de responsabilidade do órgão ou entidade interessada na locação do imóvel, devendo ser encaminhado à Superintendência Geral de Compras Centralizadas – SGCC para análise, após a autorização do Conselho de Reestruturação e Reajuste Fiscal - CRAFI.

Art. 5º - Caso exista apenas um imóvel na localidade que atenda à finalidade do contrato, será dispensada a licitação, desde que haja parecer técnico favorável de que o valor da locação é compatível com o preço de mercado.

Art. 6º - Deverão ser apresentadas propostas referentes a imóveis que atendam à finalidade da licitação.

Art. 7º - O laudo de vistoria e de avaliação do imóvel a ser locado serão emitidos pela Companhia Estadual de Habitação e Obras Públicas – CEHOP, sem prejuízo de pesquisa de mercado.

Art. 8º - O locador deverá deter a plena propriedade do imóvel, contendo na sua descrição a localização, pintura, área construída e não construída, número e espécies de cômodos, revestimento de pisos e paredes entre outros pontos que descrevam detalhadamente o imóvel e justifiquem a escolha.

TÍTULO III – DAS CONTRATAÇÕES DIRETAS

Art. 9º - Todos os processos de contratações diretas referentes à locação de imóveis a órgãos e entidades do Governo do Estado de Sergipe, deverão ser encaminhados à SGCC/SEAD para análise depois da autorização do Conselho de Reestruturação e Ajuste Fiscal do Estado de Sergipe – CRAFI/SE, quando for o caso, nos termos da legislação vigente.

Art. 10 – Os processos deverão ser instruídos com os seguintes documentos:

- I- Enquadramento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93;
- II- Motivação que justifique o enquadramento exigido no inciso anterior, com a aprovação do ordenador de despesa;
- III- Proposta de preços;
- IV- Razão da escolha do imóvel e descrição do mesmo, além da aceitação do valor proposto;
- V- Parecer do DCPE por meio eletrônico;
- VI- Habilitação do locador nos termos da licitação vigente;
- VII- Comprovação cartorária de propriedade do imóvel do locador.

TÍTULO IV – DA VIGÊNCIA E REAJUSTE

Art. 11 – Os contratos de locação terão vigência recomendada de 30 (trinta) meses a partir da sua assinatura.



GOVERNO DE SERGIPE

Art. 12 – Os contratos de locação com prazo igual ou inferior a 12 (doze) meses não serão reajustáveis.

Art. 13 – Caso seja necessário o reajuste e tenha havido previsão editalícia e contratual, o mesmo deverá ser no mínimo após um intervalo de 12 (doze) meses pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

TÍTULO V – DO PARECER DO DEPARTAMENTO CENTRAL DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

Art. 14 – O processo licitatório e o de dispensa somente serão iniciados após consulta ao Departamento Central de Patrimônio do Estado – DCPE da Secretaria do Estado da Administração – SEAD, para a certificação de que de posse do Governo do Estado de Sergipe não há nenhum imóvel que preencha os requisitos da futura contratação, sem prejuízo de pesquisa de mercado a ser realizada em busca de outros imóveis que não somente aqueles pertencentes ao estado.

Art. 15 – A consulta nos termos do artigo anterior será feita por meio eletrônico através de endereço eletrônico enviado pelo ordenador de despesa do órgão ou pelo setor responsável pela contratação do DCPE.

Parágrafo Único – Na mensagem eletrônica deve ser apresentada justificativa para contratação, incluindo finalidade do imóvel, localidade, valor estimado e descrição do imóvel escolhido para a futura contratação.

Art. 16 – O parecer de certificação de constatação da existência ou não da posse do Governo do Estado de Sergipe que atendam aos requisitos do contrato de locação de imóveis a ser processado será emitido por e-mail ao órgão ou entidade requisitante.

Art. 17 – Será presumido como autêntico todo conteúdo emitido por meio eletrônico proveniente dos endereços eletrônicos funcionais de órgãos e entidades do Governo do Estado de Sergipe. Assim, caso sejam emitidas informações não condizentes com a realidade, os usuários poderão ser responsabilizados nos termos da lei.

TÍTULO VI – DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 18 – No que couberem, as disposições desta Instrução Normativa Conjunta se aplicam às procuradorias jurídicas das Autarquias e Fundações da Administração Indireta do Poder Executivo Estadual.

Art. 19 – Para a instrução processual da contratação e resolução das questões omissas desta Instrução serão utilizadas a legislação estadual e federal vigente pertinentes ao assunto.



GOVERNO DE SERGIPE

Art. 20 – Ficam revogadas as interpretações e procedimentos adotados anteriormente, incompatíveis com esta Instrução Normativa Conjunta.

Art. 21 – Esta Instrução Normativa Conjunta entra em vigor na data de sua publicação.

Aracaju, 17 de Maio de 2010.

Márcio Leite de Resende
Procurador-Geral do Estado

Jorge Alberto Teles Prado
Secretário do Estado da Administração



GOVERNO DE SERGIPE

ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato n°. _____

Processo n°. _____

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O ESTADO DE SERGIPE E**

_____.

O Estado de Sergipe, por intermédio do _____(nome do Órgão)_____, órgão integrante da Administração Pública Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ sob o n° _____ com sede na _____(endereço completo)_____, representada legalmente pelo seu Titular _____(nome, nacionalidade, estado civil e profissão)_____, CPF/MF n°_____, residente e domiciliado _____(endereço completo)_____, adiante denominado LOCATÁRIA _____(nome, nacionalidade, estado civil, profissão)_____, residente e domiciliado na _____(endereço completo)_____, inscrito no CPF/MF sob o n° _____, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, nos termos da Lei Federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3° do referido diploma legal, e da Lei Federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo n° _____, parte integrante deste instrumento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:



GOVERNO DE SERGIPE

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 - DO OBJETO

1.1 - Este contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na _____ (rua, avenida, número, lote, edifício, bairro, distrito, município, estado), matriculado no Cartório de Imóveis da Comarca de _____ sob o nº _____, livro ____ folha ____.

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para _____(especificar qual será a destinação do imóvel)_____.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente contrato locação é de 30 (trinta) meses, a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 108 (cento e oito) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, respeitado o limite acima e desde que verificado se persiste a situação de inexistência de imóvel do estado ou que ainda só exista no mercado um único que atenda aos objetivos da secretaria, 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 celebra-lo em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO



GOVERNO DE SERGIPE

Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte da Procuradoria Geral do Estado, órgão ao qual deve ser encaminhado o pedido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de término da vigência contratual.

PARÁGRAFO TERCEIRO

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

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

4.1- Tendo em vista o laudo confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, através da CEHOP, datado de __/__/__, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel inicial mensal em R\$ _____ (valor por extenso) _____, .

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR anui expressamente com o resultado dos laudos de vistoria e avaliação mencionados nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O reajuste do preço contratado se dará em prazo igual ou superior a cada 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, nos termos da Lei n.º.10.192, de 14.02.2001, e levará em consideração o INPC.



GOVERNO DE SERGIPE

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia pela Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Havendo atraso no pagamento, fica o LOCATÁRIO obrigado a atualizar monetariamente, a título de indenização ao LOCADOR, obedecendo à variação acumulada do INPC, compreendida entre a data prevista para o pagamento e a data efetivamente paga.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA FONTE DOS RECURSOS

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº -, Elemento de Despesa nº do orçamento da (*Sigla do Órgão*) para o exercício de

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I - entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;



GOVERNO DE SERGIPE

- IV - fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias a este pagas, vedada a quitação genérica;
- V - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- VI - pagar os impostos e taxas;
- V- manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel;
- II - utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- III - 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;
- IV - 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;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;
- VI - entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- VII - pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;
- VIII - 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 alienação do mesmo em quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição;



GOVERNO DE SERGIPE

IX - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimento do valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - 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;

II - 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:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) 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;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

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



GOVERNO DE SERGIPE

- I - por mútuo acordo entre as partes;
- II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;
- IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 - DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda benfeitoria necessária. A benfeitoria útil só poderá ser feita desde que previamente autorizada pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO



GOVERNO DE SERGIPE

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei 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.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13 - DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente o presente contrato de locação, seguindo inteiramente os preceitos para o contrato por tempo determinado contidos no dispositivo retrocitado e aqui como se estivessem transcritos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 - DA PUBLICIDADE



GOVERNO DE SERGIPE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 - DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato será averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 - DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17- DA RETENÇÃO DE TRIBUTO NA FONTE

17.1 - É da responsabilidade do LOCADOR efetuar a retenção de Imposto de Renda, nos termos da Legislação Federal (inc.V do art.9º da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº.15 de 06.02.2001), incidentes sobre os valores a serem pagos a título de aluguéis, sob pena de responsabilidade civil, administrativa e penal do ordenador da despesa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

18 - DO DIREITO DE PURGAR A MORA

18.1 - O LOCADOR reconhece ao LOCATÁRIO, expressamente, o direito de purgar a mora em juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, Parágrafo Único da Lei nº. 8.245, de 18/09/1991.



GOVERNO DE SERGIPE

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

19 - DO EXECUTOR

19.1 - Fica designado o servidor (xxxxxxx) para o acompanhamento do contrato, reportando-se mensalmente ao Setor de Planejamento sobre fatos ocorridos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

20 - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

20.1 - O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o imóvel locado e realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal e a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele das benfeitorias necessárias, quando o **LOCADOR**, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las e de benfeitorias úteis que, quando autorizadas pelo LOCADOR, por não poderem ser levantadas, ao imóvel se incorporaram.

21 - DO SEGURO

21.1- Caberá ao locador manter seguro o imóvel , correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

22 - DA OCORRÊNCIA DE FORÇA MAIOR E CASO FORTUITO

22.1 - No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior ou caso fortuito que impeça a utilização



GOVERNO DE SERGIPE

parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; ou considerar rescindido o presente contrato, sem que o LOCADOR assista qualquer direito à indenização.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

23 - DO FORO

23.1 - Fica estabelecido o Foro de Aracaju, Comarca da Capital do Estado de Sergipe para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Aracaju, ___(dia, mês e ano)___.

Locador

Locatário

Testemunhas:

Nome N° CPF ou RG

Nome N° CPF ou RG