

MANUAL DE PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



MANUAL DE PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1ª EDIÇÃO - NOVEMBRO 2018

Amazonino Armando Mendes
Governador

João Bosco Gomes Saraiva
Vice-Governador

Angela Neves Bulbol de Lima
Secretária de Administração e Gestão

Maria da Glória Vitória Guimarães
Secretária Executiva de Administração e Gestão

Daniel Reis Armond de Melo
Secretário Executivo de Gestão de Patrimônio e Gastos Públicos

Priscilla França Atala
Coordenadora da Escola Governar

Elaboração

Giuliana São Thiago Pugliese - Contrato Institucionais

Supervisão

Guiomar Ramos Mirandola - Chefe do Departamento de Administração e Finanças

Projeto Gráfico e Diagramação

Silvio Sarmiento

SUMÁRIO

Apresentação	06
1. Procedimento para a celebração de Contratos de Locação de Imóvel de Terceiros	08
2. Dispensa de Licitação na Locação de Imóvel de Terceiros	12
3. Execução do Contrato de Locação de Imóvel de Terceiros	15
3.1 Fiscalização do Contrato	16
3.2 Reajuste do Valor Contratual	17
4. Procedimento de Prorrogação de Contrato de Locação de Imóvel de Terceiros	18
5. Documentação para Locação de Imóvel de Terceiros	21
5.1 Documentação para nova Contratação	22
5.2 Documentação para Prorrogação	23
6. Procedimento de Rescisão / Distrato de Contrato de Locação de Imóvel de Terceiros	25
Anexos	28
Anexo I - Minuto de Contrato	29
Anexo II - Minuta de Prorrogação	34
Anexo III - Minuta de Rescisão / Distrato	39
Anexo IV - Aviso Prévio de Desocupação do Imóvel	42



APRESENTAÇÃO

A Secretaria de Administração e Gestão-SEAD do Governo do Estado do Amazonas, com o objetivo de padronizar e otimizar a Locação de Imóvel no âmbito do Poder Executivo Estadual, elaborou o presente Manual de Procedimentos de Locação de Imóveis com a finalidade de orientar seus gestores públicos quanto aos procedimentos de locação de imóveis de terceiros.

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

Vale ressaltar que os procedimentos indicados neste Manual servem de parâmetros, mas podem sofrer ajustes e adequações conforme a peculiaridade de cada locação, por isso a necessidade de que o Departamento de Gestão do Patrimônio seja cientificado quando da ocorrência de qualquer desvio do roteiro ora estabelecido.



1. PROCEDIMENTO 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 a locação implica em ônus significativo para o erário.

Nesse sentido, com o propósito de melhor controlar a legalidade e a vantagem na celebração dos contratos de locação de imóveis pelo Estado, segue abaixo o roteiro dos procedimentos para a celebração do contrato de locação de imóveis de terceiros:

- 1** O Departamento de Administração e Finanças-DAFI ou a Gerência de Apoio Logístico-GELOG identifica e justifica a necessidade de uma nova locação de imóvel;
- 2** A Chefia do Departamento de Administração e Finanças solicita do(a) Secretário(a) de Administração e Gestão autorização prévia para a locação, relatando os motivos e anexando o Relatório de Vistoria do imóvel a ser desocupado;
- 3** O(A) Secretário(a) de Administração e Gestão solicita ao Departamento de Gestão de Patrimônio realizar busca de imóvel de propriedade do Estado no Sistema Patrimonial de Bens Imóveis que possa atender às necessidades;
- 4** Caso se localize no Sistema Patrimonial informatizado um imóvel próprio do Estado disponível para ocupação, deverá o responsável pela busca do imóvel encaminhar um ofício ao(a) Secretário(a) Executivo(a) de Gestão de Patrimônio da Secretaria de Administração e Gestão - SEAD, com a justificativa do interesse na ocupação do bem e solicitando a confirmação de sua disponibilidade;
- 5** Caso não se localize imóvel disponível no Sistema Patrimonial de Bens Imóveis, ou, se localizado o imóvel próprio e este não puder

ser utilizado, o(a) Secretário(a) de Administração e Gestão solicita ao DAFI a verificação no mercado imobiliário de Manaus quanto à disponibilidade de algum prédio que atenda às necessidades da SEAD para só então iniciar um Processo de Locação de Bem Imóvel;

- 6** Autorizada a solicitação de verificação no mercado imobiliário, ela será remetida à Gerência de Apoio Logístico - GELOG, por intermédio do DAFI, para a elaboração de Termo de Referência, conforme especificações e necessidades da Administração Pública;
- 7** O DAFI realiza três (3) pesquisas mercadológicas dentre imóveis disponíveis para locação, a fim de obter uma estimativa do valor médio de mercado, na qual atenda as condições e exigências estabelecidas para locação do imóvel, após recebimento de proposta de mercado, será enviada ao(a) Secretário(a) de Administração e Gestão para autorizo;
- 8** Após autorizo e a escolha de imóvel que atenda todas as exigências contidas no Termo de Referência, a Secretaria de Administração e Gestão-SEAD encaminha um ofício para a Secretaria de Estado de Infraestrutura-SEINFRA com a solicitação de que o Órgão disponibilize um engenheiro para avaliar o prédio selecionado na pesquisa de mercado, com o fim de dar embasamento à decisão da possibilidade de alugar o imóvel;
- 9** Selecionado o imóvel, o DAFI encaminha para a (escrever o nome por extenso) GEOF o pedido de Dotação Orçamentária e, após disponibilidade de Orçamento, o(a) Secretário(a) de Administração e Gestão constitui uma Comissão para acompanhar os serviços de adequações do imóvel a ser locado, com isso dando-se início ao Processo de Locação de Imóvel de Terceiros pelo DAFI, encaminhando-se para o Setor de Contratos Institucionais para providências cabíveis;

- 10** O Setor de Contratos Institucionais reúne a documentação do(a) Locador(a) e posteriormente a encaminha à Consultoria Técnico Administrativa - CTA para análise e composição de Parecer;
- 11** Após elaborado o Parecer Jurídico pela CTA, o(a) Secretário(a) de Administração e Gestão encaminha o Processo, por Ofício, para a Comissão Geral de Licitação - CGL para que se efetue a Contratação Direta conforme artigo 24, inciso X da Lei 8.666/93;
- 12** Mediante a possibilidade da Contratação Direta com fulcro no artigo 24, inciso X, e devidamente aprovado o Processo pelo Presidente da Comissão Geral de Licitação do Estado, o Setor de Contratos Institucionais, por determinação do DAFI, elabora a Portaria do Contrato de Locação de Imóvel em conformidade com a Lei 8.666/93, artigo 24 inciso X e artigo 62, § 3º, inciso I, para promover a publicação no Diário Oficial, no prazo legal, como condição de eficácia, nos termos do artigo 26 da Lei 8.666/93;
- 13** Publicada a Portaria, a GELOG registra a Dispensa de Licitação no Sistema e-compras e Homologação Eletrônica. Feito isso, a Gerência envia o Processo à GEOF para impressão da Nota de Empenho;
- 14** A GEOF, por sua vez, envia o Processo para o Setor de Contratos Institucionais para a elaboração do Contrato de Locação de Imóvel, Extrato do Termo de Contrato e Portaria de Fiscalização Técnica do Contrato e submete às assinaturas e publicações.



2. DISPENSA DE LICITAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

A Lei n.º 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 terceiros pode ser dispensada na hipótese do artigo 24, X e artigo 26, parágrafo único, inciso I e III da Lei n.º 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 n.º 8.883, de 1994) (...)”

“Art. 26. Dispensas previstas... (...)

Parágrafo único

II - razão da escolha do fornecedor ou executante

III - justificativa de preço

Pela análise do dispositivo no texto legal 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.

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 de comparação com os preços de mercado.

Cumprе destacar que a locação de imóvel deve ser considerada como serviço, com fundamento no inciso II do art. 6.º da Lei n.º 8.666/1993.

3. EXECUÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS



Os Contratos de Locação de Imóveis possuem regime jurídico híbrido, portanto sendo-lhes aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei n.º 8.245/91 e Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei n.º 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.

3.1 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Para fiscalização e cumprimento dos deveres e direitos dos contratantes, o Órgão ou entidade locatária designará um gestor (Fiscal) para acompanhamento e fiscalização da execução do Contrato de Locação.

O Fiscal deste Contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

- a) Solicitar ao Locador(a) todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar ao Locador(a) o descumprimento do Contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à Unidade competente para pagamento;
- e) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua

responsabilidade e encaminhar à Secretária de Administração e Gestão a Minuta do Termo Aditivo de Renovação Contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data final da vigência;

Aconselha-se, ainda, que o Fiscal do Contrato faça vistorias no imóvel, no início e no final das locações, elaborando Laudo Circunstanciado sobre o estado de conservação do bem, acompanhado de fotografias, para prevenir-se de impasses quanto a eventuais pedidos de recuperação da estrutura física do imóvel pelo Locatário.

3.2 REAJUSTE DO VALOR CONTRATUAL

O Contrato poderá ser reajustado com periodicidade anual

Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

O reajuste será formalizado por meio de Ato de Prorrogação, o qual deve ser encaminhado à Secretária de Administração e Gestão para ciência.



4. PROCEDIMENTO DE PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

Ao final do prazo de vigência, em regra inicialmente fixado pelo prazo de 12 (doze) meses, pode a Administração prorrogar o Contrato de Locação de Bem Imóvel por mais de uma vez, mediante Termo de Aditivo.

A possibilidade de ocorrer a prorrogação, a quantidade de prorrogações, bem como o prazo de cada uma delas, entretanto, será objeto de análise, de acordo com os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

Autorizada a prorrogação, segue abaixo o roteiro dos procedimentos a serem executados:

- 1** O Setor de Contratos Institucionais promoverá a instrução do caderno processual para prorrogação, enviando-o para o Fiscal do Contrato para conhecimento do término e para manifestação;
- 2** Caso o Fiscal do Contrato esteja de acordo com a prorrogação, deverá manifestar-se redigindo uma justificativa que evidencie a necessidade da prorrogação e, posteriormente, deve enviá-la para o DAFI.
- 3** O DAFI remeterá o caderno processual com a justificativa para a Gerência de Apoio Logístico-GELOG que produzirá o Termo de Referência, a Demonstração de Vantagem para a Administração e fará o registro do Processo no Sistema e-compras e o encaminhará posteriormente para a GEOF para que a Gerência informe a dotação orçamentaria;
- 4** Após passar pela GEOF, o Processo retorna ao DAFI para conhecimento e encaminhamento ao setor de Contrato Institucional;

- 5** O Setor de Contrato Institucional notificará o Locatário a demonstrar interesse ou não pela renovação contratual. Em caso de resposta positiva pelo Locatário, serão solicitados os seguintes documentos:
- a) Resposta da Notificação;
 - b) Comprovação de Regularidade Fiscal e Trabalhista;
 - c) Atualização de documento de identificação do Locador, no caso de alteração;
- 6** Recebida toda a documentação, o Processo será encaminhado à CTA para conhecimento e manifestação da legalidade contratual;
- 7** Com parecer favorável da CTA, o Processo é destinado ao(à) Secretário(a) para aprovação do Termo de Referência;

Aprovado o Termo de Referência pelo(a) Secretário(a) da SEAD, o Processo volta ao DAFI para novo envio à GEOF para emissão da Nota de Empenho. Por fim, é encaminhado ao Setor de Contratos para solicitação e validação de Certidões, elaboração do Aditivo de Contrato, elaboração do Extrato de Publicação do Aditivo e Registro no Sistema SGC;

5. DOCUMENTAÇÃO NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS



5.1 DOCUMENTAÇÃO PARA NOVA CONTRATAÇÃO

Selecionado o Imóvel, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Justificativa da vicissitude da locação do Imóvel;
- b) Proposta de peculiar de preço, contendo:
 - b.1) dados dos proprietário;
 - b.2) descrição, endereço completo, área total, área construída área externa;
 - b.3) valor da locação;
 - b.4) matrícula do IPTU;
- c) Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pelo profissional habilitado disponibilizado pela Secretaria de Estado de Infraestrutura-SEINFRA, contendo o valor a considerar por m².
- d) Demonstração da pesquisa de preço com os valores praticados no mercado;
- e) Laudo de Vistoria do Imóvel;
- f) Documentos do Imóvel;
 - f.1) Planta baixa;
 - f.2) Certidão do “Habite-se” do imóvel;
 - f.3) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel que comprove a regularidade da propriedade do imóvel.

- g) Documentos do proprietário;
 - g.1) RG e CPF se pessoa física;
 - g.2) CNPJ se pessoa jurídica;
 - g.3) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações;
 - g.4) Registro Comercial, para empresa individual
 - g.5) Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel no caso de imobiliária;
 - g.6) Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais, Federais e Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;
 - g.7) Certidão Negativa de débitos trabalhistas;
 - g.8) Certidão de Regularidade do FGTS;
- h) Minuta do Instrumento Contratual
- i) Ofício referente ao resultado da consulta de existência/inexistência de imóvel próprio do Estado para nova ocupação, juntamente com o Laudo de Vistoria Técnica/SEINFRA que tornou imprópria a permanência da Sede da SEAD no imóvel em uso.

5-2 DOCUMENTAÇÃO PARA PRORROGAÇÃO

A vigência do Contrato de Locação de Imóvel, no qual a administração pública é locatária, rege-se pelo artigo 53 da Lei nº 8.245/1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses estipulado pelo inciso II do artigo 57, da Lei nº 8.666/1993.

Portanto segue a lista de documentos necessários para o ato de Prorrogação Contratual;

- a) Ofício enviado ao Locador quanto ao interesse da Secretaria pela Prorrogação de Contrato;
- b) Recebida a solicitação positiva, o setor de Contratos promoverá a instrução processual com os seguinte documentos;
 - b.1) Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais, Federais e Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;
 - b.2) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - b.3) Certidão de Regularidade do FGTS;
- c) Certidão atualizada de matrícula do imóvel ou similar que comprove a propriedade dele;
- d) Atualização da Proposta de Preço conforme o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M);
- e) Minuta do Termo de Aditivo;



6. PROCEDIMENTO DE RESCISÃO / DISTRATO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE TERCEIROS

Com base nos artigos 78, 79 e no art. 58, I e II, da Lei Federal n.º 8.666/93, são atribuídas ao Locatário as seguintes prerrogativas:

a) 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.

Observação: As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do Locador(a);

b) 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:

b.1) Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do Locador(a);

b.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 ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o Contrato;

b.3) 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.

Diante do exposto, segue a relação dos documentos necessários para a Rescisão /Distrato;

- a) Ofício sobre a intensão de Rescisão/Distrato do Contrato, justificando a situação fática e a motivação do ato;
- b) Ofício de resposta do Locador da Rescisão/Distrato do Contrato, junto com as Certidões Negativas válidas de aos tributos Municipais, Estaduais, Federais, e Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão de Regularidade do FGTS;
- c) Realizar um novo Laudo de Vistoria para melhor assegurar que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições de recebimento;
- d) Minuta de Rescisão /Distrato do Contrato;
- e) Aviso Prévio de entrega do imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Vale ressaltar que o Locador tem prazo de 5 (cinco) dias para se manifestar o seu conhecimento acerca da Rescisão/ Distrato.

ANEXOS



ANEXO I - MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º XXX/2018-SEAD, que entre si celebram o **ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO-SEAD**, e a Empresa XXXXXXXX, na forma abaixo:

Aos X (XXX) dias do mês de XX de dois mil e XXX, nesta cidade de Manaus, na sede da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO, com registro do CNPJ/MF nº 02.287.757/0001-33, com sede na Av. Constelação, QD - 27, nº 30, Conjunto Morada do Sol - Aleixo, CEP 69060-081, Manaus-AM,, presentes o **ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO-SEAD**, doravante designada simplesmente **CONTRATANTE**, neste ato representada por seu(u) Titular, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, portador(a) da Cédula de Identidade n.º xxxxxxxx e do CPF n.º xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado(a) nesta cidade, xxxxxxxxxxxx, n.º xxxxxx, Bairro xxxxxx, CEP n.º xxxxxxxx, a seguir denominado(a) simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, a PJ/PF EMPRESA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inscrita no CNPJ /CPF sob o n.º xxxxxxxxxxxxxxxx, localizada na (endereço , CEP), representada pelo(a) xxxxxxxxxxxx, brasileiro(a), solteiro(a), empresário(a), portador(a) do RG n.º xxxxxx e do CPF n.º xxxxxxxx, residente e domiciliado(a) na xxxxxxxxxxxx, Bairro xxxxxx, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, doravante designada **LOCADOR(A)**, com base na Portaria n.º xxxxxxxx que dispensou a licitação, publicada no Diário Oficial do Estado, edição de xxxxxxxx, Publicações Diversas, página xxx, tendo em

vista o que consta do Processo Administrativo n.º xxxxxxxxxx e xxxxxxxx CGL, doravante referido por PROCESSO, e o Despacho autorizativo exarado pelo(a) Secretário(a) da SEAD à(s) folha(s)xxxxx-SEAD do mencionado PROCESSO, na presença das testemunhas adiante nominadas, é assinado o presente TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, de acordo com a Minuta aprovada pela Procuradoria Geral do Estado-PGE (Processo n.º xxxxx-PGE, que se regerá pelas normas da Lei n.º 8.666/93, de 21 de junho de 1993, atualizada pela Lei n.º 8883, de 8 de junho de 1994, que forem aplicáveis, e pelas Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Por força deste **CONTRATO, o(a) LOCADOR(A)** dá em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel de sua prioridade situado na (endereço) para funcionar a Secretaria de Administração e Gestão-SEAD, conforme Projeto Básico constante do Processo, os quais passam a integrar o presente instrumento com o Termo de Referência anexo aos Autos, parte integrante do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA: O prazo desta locação é de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do Contrato de Locação, podendo, no aprazimento das partes, ser prorrogado mediante **TERMO ADITIVO**, conforme Legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA: É fixado em R\$ xxxxxxxx (xxxxxx) o valor mensal do aluguel, pagável até o décimo (10.º) dia do mês subsequente ao vencido.

CLÁUSULA QUARTA: Em caso de renovação do prazo do Contrato, o reajustamento anual do preço contratual previsto na Cláusula terceira, será feito de acordo com o Índice Geral de Preço do Mercado IGP-M.

CLÁUSULA QUINTA: Além do aluguel acima estipulado, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos referentes ao consumo de água e energia elétrica.

CLÁUSULA SEXTA: O **LOCATÁRIO** fica autorizado a promover as alterações e modificações no imóvel locado, de modo a melhor adaptá-lo aos fins a que se destina, vedada apenas aquelas alterações e modificações que lhe alterem a estrutura ou comprometam sua solidez.

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** declara receber o imóvel locado em perfeitas condições de habitabilidade e utilização, comprometendo-se a devolvê-lo, finda a locação ora ajustada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Constatada a necessidade de recuperar o imóvel objeto deste Contrato, o **LOCATÁRIO** decidirá pelo pagamento de indenização ao(à) **LOCADOR(A)** no valor correspondente às despesas para recuperação ou pela realização dos reparos necessários à devolução do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: No caso de alienação onerosa ou gratuita do imóvel ora locado, fica o novo proprietário obrigado a respeitar a locação vigente até o término do prazo contratual.

CLÁUSULA NONA: Em virtude de incêndio, desabamento, desapropriação ou qualquer outra ocorrência impeditiva do uso normal do imóvel, o Contrato ficará rescindido independentemente de qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA: Durante a vigência deste Contrato, não poderá o **LOCATÁRIO** sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, emprestar ou sublocar no todo ou em parte o imóvel objeto da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O imóvel objeto desta locação encontra-se regularmente inscrito sob o n.º xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Cartório de Registro de Imóveis do xxxxxxxxxx da Comarca de Manaus.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O valor global do presente Contrato é de R\$ xxxxxxxx(xxxxxx).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As despesas oriundas deste Contrato correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária: Programa de Trabalho: Natureza da Despesa:: Fonte do Recurso: tendo sido emitida, pelo **LOCATÁRIO**, na Nota de Empenho n.º, de, o valor de R\$ (.....). No exercício seguinte, as despesas ocorrerão à conta da dotação que for consignada no orçamento vindouro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A licitação foi declarada dispensada na forma do art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada pela Lei n.º 8.883, de 8 de junho de 1994, conforme Portaria n.º xxxxxxxx-GS/SEAD, publicada no Diário Oficial do Estado, n.º xxxxxxxx, edição de 9x de xxxxx de 2018, página 8.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O inadimplemento de quaisquer das cláusulas do presente Contrato dará direito à sua rescisão a critério da parte não inadimplente, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos dos arts. 77, 78 e 79 da Lei n.º 8.666/93, mediante formalização, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este Contrato sem qualquer ônus, após emitida notificação, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, como prova de recebimento, ao(à) **LOCADORA** ou a seu(u) representante, com prazo mínimo da cláusula Décima Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente Termo será publicado sob a forma de Extrato no Diário Oficial do Estado, no prazo de 20 (vinte) dias, devendo, nessa data, ser providenciada a publicação pelo **LOCATÁRIO**, que fica responsável pelas respectivas despesas de publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo ou de sua execução, renunciando o(a) **LOCADOR(A)**, por si e seus sucessores, a qualquer título, a qualquer outro Foro, por mais especial que seja.

E assim, por estarem acordes, assinam o presente Termo de Contrato os representantes das partes e as testemunhas abaixo.

Manaus, xx de xxxx de 2018.

Nome do Gestor(a)

Secretária de Administração e Gestão

LOCATÁRIO

Nome do Locador

LOCADOR(A)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ANEXO II - MINUTA DE PRORROGAÇÃO

TERMO DE PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N.º XXX/20XX-SEAD, que entre si celebram o **ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO-SEAD**, e a Empresa XXXXXXXX na forma abaixo:

Aos X (XXX) dias do mês de XX de dois mil e XXX, nesta cidade de Manaus, na sede da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**, situada com registro do CNPJ/MF nº 02.287.757/0001-33, com sede na Av. Constelação, QD – 27, nº 30, Conjunto Morada do Sol – Aleixo, CEP 69060-081, Manaus-AM, presentes o **ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO- SEAD, doravante designada simplesmente **CONTRATANTE**, neste ato representada por seu(ua) Titular, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx portador(a) da Cédula de Identidade n.º xxxxxxxx e do CPF n.º xxxxxxxx, residente e domiciliado(a) nesta cidade na (endereço), CEP n.º xxxxxxxx, a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, a EMPRESA xxxxxxxxxxxxxx inscrita no CNPJ sob o n.º xxxxxxxxxxxxxx, com sede na (endereço , CEP), representada pelo(a) xxxxxxxxxxxx, brasileiro(a), solteiro(a), empresário(a), portador(a) do RG n.º xxxxx e CPF n.º xxxxxx, residente e domiciliado(a) na xxxxxxxxxxxx, Bairro xxxxxx, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, doravante designada **LOCATADOR(A)** com base na Portaria n.º xxxxxxxx que dispensou a licitação, publicada no Diário Oficial do Estado, edição de xxxxxxxx, Publicações

CLÁUSULA QUINTA: Além do aluguel acima estipulado, o **LOCATÁRIO** pagará os encargos referentes ao consumo de água e energia elétrica.

CLÁUSULA SEXTA: O **LOCATÁRIO** fica autorizado a promover as alterações e modificações no imóvel locado, de modo a melhor adaptá-lo aos fins a que se destina, vedada apenas aquelas alterações e modificações que lhe alterem a estrutura ou comprometam sua solidez.

CLÁUSULA SÉTIMA: O **LOCATÁRIO** declara receber o imóvel locado em perfeitas condições de habitabilidade e utilização, comprometendo-se a assim devolvê-lo, finda a locação ora ajustada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Constatada a necessidade de recuperar o imóvel objeto deste contrato, a **LOCATÁRIA** decidirá ou pelo pagamento de indenização ao(à) **LOCADOR(A)** no valor correspondente às despesas para recuperação ou pela realização os reparos necessários à devolução.

CLÁUSULA OITAVA: No caso de alienação onerosa ou gratuita do imóvel ora locado, fica o novo proprietário obrigado a respeitar a locação vigente até o término do prazo contratual.

CLÁUSULA NONA: Em virtude de incêndio, desabamento, desapropriação ou qualquer outra ocorrência impeditiva do uso normal do imóvel, o contrato ficará rescindido independentemente de qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA: Durante a vigência deste contrato, não poderá o **LOCATÁRIO** sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, emprestar ou sublocar no todo ou em parte o imóvel, objeto da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O imóvel objeto desta locação encontra-se regularmente inscrito sob o n.º xxxxxxxxxxxx do Cartório de Registro de Imóveis do xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O valor global do presente Contrato é de R\$ xxxxxxxx(xxxxxx).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As despesas oriundas deste n.º Contrato correrão à conta da seguinte Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária: Programa de Trabalho: Natureza da Despesa:: Fonte do Recurso: tendo sido emitida, pelo **LOCATÁRIO**, a Nota de Empenho n.º, de, no valor de R\$ (.....). No exercício seguinte, as despesas ocorrerão à conta da dotação que for consignada no orçamento vindouro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A licitação foi declarada dispensada na forma do art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada pela Lei n.º 8.883, de 8 de junho de 1994, conforme Portaria n.º xxxxx-GS/SEAD, publicada no Diário Oficial do Estado n.º xxxxxx/2018, edição de xxx de xxxx de 2018, página 8.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O inadimplemento de quaisquer das cláusulas do presente Contrato dará direito à sua rescisão a critério da parte não inadimplente, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO ÚNICO: O **LOCATÁRIO** reserva-se o direito de, por interesse público, nos termos dos arts. 77, 78 e 79 da Lei n.º 8.666/93, mediante formalização, assegurados o contraditório e a ampla defesa, rescindir este Contrato sem qualquer ônus, após emitida notificação, por meio de ofício, entregue diretamente ou por via postal, como prova de recebimento, ao(à) **LOCADORA** ou a seu(ua) representante, com prazo mínimo da cláusula Décima Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente Termo será publicado sob a forma de Extrato no Diário Oficial do Estado, no prazo de 20 (vinte) dias, devendo, nessa data, ser providenciada a publicação pelo **LOCATÁRIO**, que fica responsável pelas respectivas despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo ou de sua execução, renunciando o(a) **LOCADOR(A)** por si e seus sucessores, a qualquer título, a qualquer outro Foro, por mais especial que seja.

E assim, por estarem acordes, assinam o presente Termo de Contrato os representantes das partes e as testemunhas abaixo.

Manaus, xx de xxxx de 2018.

Nome do Gestor(a)

Secretária de Administração e Gestão

LOCATÁRIO

Nome do Locador

LOCADOR(A)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ANEXO III - MINUTA DE RECISSÃO/DISTRATO

TERMO DE RESCISÃO N.º XX/201X-SE-AD, TERMO DE DISTRATO, CELEBRADO ENTRE O **ESTADO DO AMAZONAS**, POR INTERMÉDIO DA **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO-SEAD**, RELATIVO AO CONTRATO N.º XX/201X XXX XXXXX.

Aos X (XXX) dias do mês de XX de dois mil e XXX, nesta cidade de Manaus, na sede da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**, com registro do CNPJ/MF nº 02.287.757/0001-33, com sede na Av. Constelação, QD - 27, nº 30, Conjunto Morada do Sol - Aleixo, CEP 69060-081, Manaus -AM, presentes o **ESTADO DO AMAZONAS**, por intermédio da **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO - SEAD**, doravante designada simplesmente CONTRATANTE, neste ato representada por seu(sua) Titular, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, portador(a) da Cédula de Identidade n.º xxxxxxxx e do CPF n.º xxxxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado(a) nesta cidade, na xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, n.º xxxxxxxxxxxx, Bairro xxxxxxxxxxxxxxxx, CEP n.º xxxxxxxxxxxx, a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, a Pessoa Jurídica/Pessoa Física xxxxxxxxxxxxxxxx, inscrita no CNPJ/CPF sob o n.º xxxxxxxxxxxxxxxx(endereço , CEP), representado(a) pelo(a) xxxxxxxxxxxx, brasileiro(a), solteiro(a), empresário(a), portador(a) do RG n.º xxxxx e CPF n.º xxxxxx, residente e domiciliado(a) na xxxxxxxxxxxx, Bairro xxxxxx, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, doravante designado(a) **LOCADOR(A)**, com base na Portaria n.º xxxxxxxx que dispen-

sou a licitação, publicada no Diário Oficial do Estado, edição de xxxxxxx, Publicações Diversas, página xx, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo n.º xxxxxxxxxxx e xxxxxxx CGL, doravante referido por **PROCESSO**, e o Despacho autorizativo exarado pelo(a) Secretário(a) da SEAD, à(s) folha(as) xxxxx-SEAD do mencionado **PROCESSO**, na presença das testemunhas adiante nominadas, é assinado o presente **TERMO DE CONTRATO DE RESCISÃO DE IMÓVEL**, de acordo com a Minuta aprovada pela Procuradoria Geral do Estado-PGE (Processo n.º 8255/2009-PGE), que se regerá pelas normas da Lei n.º 8.666/93, de 21 de junho de 1993, atualizada pela Lei n.º 8.883, de 8 de junho de 1994, que forem aplicáveis, e pelas Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: Pelo presente Termo de Rescisão e na melhor forma de direito, fica rescindido, por mútuo acordo dos Contratantes, o Termo de Contrato n.º xxxxx-SEAD, de interesse da Secretaria de Administração e Gestão - SEAD .Contrato celebrado no dia xx (xxx de xxx de xxxxx entre o Estado do Amazonas, através desta Secretaria de Administração e Gestão - SEAD e com a Empresa xxxxxxxxx, tem como objeto xxxxxxxx que foi publicado em forma de Extrato, no Diário Oficial do Estado, edição de x de xxx de xxx página xx, publicações diversas, com fundamento na Cláusula Décima, com fulcro nos Termos do Art. 79, inciso II, § 1.º, da Lei n.º 8.666/93, contados da data de assinatura

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO: As partes declaram inexistirem quaisquer pendências decorrentes do Contrato original, sequer ter ocorrido o descumprimento das cláusulas que o compõe.

E por estarem assim plenamente justas e avençadas , as partes firmam o presente Instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma , na presença

das testemunhas abaixo, para que produza os efeitos de Lei, dando o(a) Locador(a) ao Locatário plena, geral e irrevogável quitação de todos os direitos oriundos do referido Instrumento.

Manaus, xx de xxxx de 2018.

Nome do Gestor(a)

Secretária de Administração e Gestão

LOCATÁRIO

Nome do Locador

LOCADOR(A)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ANEXO IV - AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

AVISO PRÉVIO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Em cumprimento à cláusula xxx do Contrato n.º _____, firmado na data ____ de _____ de 2018, entre a Secretaria de Administração e Gestão do Estado do Amazonas e (nome do(a) LOCADOR(A), cujo objeto é o imóvel situado na _____, n.º _____, Bairro _____ no Município de _____, neste Estado, comunicamos que o referido imóvel será desocupado em 30 (trinta) dias, ficando previamente agendada a entrega das chaves para o dia ____ de ____ do corrente ano.

Manaus xx de xxxxxx de 2018.

Locador(a)

Locatário

Testemunhas:

Nome: _____

Nome: _____

CPF: _____

CPF: _____



GOVERNO DO ESTADO DO
AMAZONAS

SECRETARIA DE
ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO



www.sead.am.gov.br



Baixe a versão digital nos sites:

www.sead.am.gov.br

www.escolagovernar.am.gov.br