

ANEXO Y

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

EDITAL N° _____

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° _____

1. DO OBJETO

2. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

3. DA HABILITAÇÃO

4. DA PROPOSTA

5. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

6. DO CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DOS PREÇOS

7. DOS PRAZOS E CONDIÇÕES

8. DOS RECURSOS

9. DAS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11. DAS OUTRAS DISPOSIÇÕES

12. DOS ANEXOS

ANEXOS

ANEXO I - - MINUTA DE CONTRATO

ANEXO II – TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES

ANEXO III - TERMO DE VISTORIA

CONDIÇÕES GERAIS DA LICITAÇÃO

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL

O (a) (Estado do Rio Grande do Sul por intermédio do órgão/entidade), torna público pelo presente Edital de (modalidade) n° .../... (número/ano), do tipo MENOR PREÇO, autorizada no processo n°....., regida pela Lei federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, e legislação pertinente, que serão recebidos os envelopes contendo a documentação e a proposta no(a) (local e endereço), no dia, até àshoras, quando será dado início à abertura da documentação.

1. DO OBJETO

A presente licitação visa à locação de um imóvel, situado no município de, (região/bairro), com área de no mínimo m², para a instalação e funcionamento do(a)

2. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

2.1. Dos Envelopes

2.1.1. O licitante deverá apresentar no local, dia e hora marcados, dois envelopes denominados, respectivamente, de n° 1 - Documentação e n° 2 - Proposta.

2.1.2. Os envelopes deverão estar lacrados e indevassáveis, com a seguinte inscrição:

..... (órgão ou entidade)

..... (modalidade e número/ano)

..... (denominação do envelope)

Serão recebidos os envelopes apresentados pelo representante legal do licitante ou por este credenciado por meio de instrumento de procuração particular específica.

2.2. Da Documentação

2.2.1. Para participar da presente licitação, os interessados deverão apresentar documentação em original ou mediante fotocópia autenticada em cartório ou, garantida a inviolabilidade dos envelopes, por servidor encarregado do recebimento da documentação, relativa à habilitação.

2.2.2. O Certificado de Fornecedor do Estado - CFE, instituído pela Instrução Normativa CELIC 002/2003, substitui os documentos que nele constarem, observado o que dispõe o § 2º do art. 32 da Lei federal n° 8.666/1993.

2.3. Dos Documentos Relativos à Habilitação Jurídica:

2.3.1. cédula de identidade, em se tratando de pessoa física;

2.3.2. registro comercial, no caso de empresa individual;

2.3.3. ato constitutivo, estatuto social ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se

tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

2.3.4. inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

2.3.5. decreto de autorização, no caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir; e

2.3.6. matrícula atualizada perante o Ofício de Registro de Imóveis, que comprove deter o licitante título hábil de propriedade ou posse para a locação do imóvel.

2.4. Dos Documentos Relativos à Qualificação Econômico-Financeira:

2.4.1. certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, apresentação de plano especial (microempresas e empresas de pequeno porte), insolvência e concordatas deferidas antes da vigência da Lei federal nº 11.101/2005, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias anteriores à data prevista para o recebimento da documentação da habilitação e da proposta, exceto se houver decisão judicial específica dispensando a apresentação;

2.5. Dos Documentos Relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

2.5.1. prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

2.5.2. prova de regularidade com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal na jurisdição fiscal da localização do imóvel; e do estabelecimento do licitante, se pessoa jurídica, ou do domicílio, se pessoa física;

2.5.3. certidão de regularidade com a Seguridade Social e com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, no caso de Pessoa Jurídica; e

2.5.4. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

3. DA HABILITAÇÃO

3.1. Serão considerados habilitados os licitantes que apresentarem a documentação dos itens 2.2 a 2.5, de acordo com o solicitado.

4. DA PROPOSTA

4.1. A proposta deverá estar assinada pelo licitante ou seu representante legal, redigida em português, de forma clara, não podendo conter rasuras ou entrelinhas e incluirá:

4.1.1. o valor mensal da locação expresso em moeda corrente nacional; e

4.1.2. declaração do proponente de que sua proposta vigorará pelo prazo de 60 dias, a contar da data marcada para a entrega dos envelopes.

5. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. As propostas apresentadas de acordo com as especificações e exigências deste edital serão classificadas pela ordem crescente dos preços e será considerado vencedor o licitante que apresentar o MENOR PREÇO dentre os habilitados, respeitado o critério de aceitabilidade dos preços.

6. DO CRITÉRIO DE ACEITABILIDADE DOS PREÇOS

6.1. Serão considerados excessivos, acarretando a desclassificação da proposta, os preços superiores a (valor máximo aceitável).

7. DOS PRAZOS E CONDIÇÕES

7.1. No prazo de até dias, a contar do recebimento da convocação, o licitante vencedor deverá contratar com o(a)(órgão/entidade) o objeto licitado.

8. DOS RECURSOS

8.1. Dos atos praticados pela Administração no curso do procedimento licitatório caberá recurso ou representação, nos termos do que dispõe o art. 109 da Lei federal nº 8.666/1993, exclusivamente por meio eletrônico via internet, mediante *login*, no endereço www.compras.rs.gov.br.

9. DAS INFORMAÇÕES, ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

9.1. Quaisquer informações complementares, esclarecimentos e impugnações relativos ao Edital ou ao processo licitatório deverão ser encaminhados até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para a abertura da sessão pública, exclusivamente por meio eletrônico via internet, no endereço www.compras.rs.gov.br, na área de Informações do Edital.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O licitante será sancionado nos seguintes casos:

10.1.1. convocado dentro do prazo de validade da sua proposta não celebrar o Contrato;

10.1.2. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

10.1.3. apresentar documentação falsa;

10.1.3.1 Nos casos de apresentação de documento falso, o licitante estará sujeito à tipificação nos crimes de falsidade, previstos nos artigos 297 e 298 do Código Penal Brasileiro, nos crimes previstos nos arts. 337-F e 337-I do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do DecretoLei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), e no art. 5º da Lei federal 12.846/2013, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no presente Edital.

10.1.4. não manter a proposta, salvo se em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado;

10.1.5. cometer fraude fiscal;

10.1.6. comportar-se de modo inidôneo.

10.1.6.1. Serão reputados como inidôneos atos como os descritos nos arts.337-F, 337-I, 337-J, 337-K, 337-L e no art. 337-M, §§ 1º e 2º, do Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

10.2. O licitante/adjudicatário que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

10.2.1. advertência, por escrito, no caso de pequenas irregularidades, para as quais haja concorrido;

10.2.2. multa de até 10% sobre o valor total atualizado da proposta inicial;

10.2.2.1. a penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com a sanção de suspensão e o impedimento de licitar;

10.2.3. suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Estadual, desde que não considerada satisfatória a justificativa apresentada pelo Licitante, nas situações e nos prazos indicados no Decreto nº 42.250/2003 e alterações posteriores;

10.2.4. declaração de Inidoneidade para contratar com a Administração Pública Estadual, aplicada pelo Secretário de Estado, promotor da licitação, nos casos estabelecidos no Decreto nº. 42.250/2003 e alterações posteriores.

10.3. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei federal nº 8.666/1993.

10.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

10.5. A aplicação de sanções não exime o licitante da obrigação de reparar os danos, perdas ou prejuízos que venha a causar ao Estado.

10.6 As sanções previstas neste item do presente edital não elidem a aplicação das penalidades estabelecidas no art. 30 da Lei federal nº 12.846/2013 ou nos arts. 337-E a 337-P, Capítulo II-B, do Título XI da Parte Especial do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal).

11. DAS OUTRAS DISPOSIÇÕES

11.1. A apresentação dos envelopes por parte do licitante interessado implica a total concordância com as condições do edital de licitação e da minuta de contrato, exceto quanto à(s) cláusula(s) tempestivamente impugnada(s) com decisão administrativa ainda não transitada em julgado.

11.2. As cláusulas da minuta de contrato são parte integrante do edital de licitação.

11.3. É facultada à Comissão Permanente de Licitação, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou completar a instrução do procedimento licitatório, ou solicitar

esclarecimentos adicionais aos licitantes, que deverão ser satisfeitos no prazo máximo de 24 horas.

12. DOS ANEXOS

12.1. Faz parte deste edital, como anexo, a minuta de contrato, o termo de entrega das chaves e o laudo de vistoria do imóvel.

Local e data,

Assinatura da autoridade competente.

ANEXO I - - MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N°

Contrato celebrado entre (o/a) ... (entidade locatária/Estado do Rio Grande do Sul por meio do órgão/UO ...), sito (a) no(a) ... (endereço), representado nesse ato pelo (nome do representante), doravante denominado LOCATÁRIO, e (pessoa física ou jurídica), sito(a) no(a) ... (endereço), inscrito no Ministério da Fazenda sob o n° ... (n° do CNPJ), representada nesse ato por (representante do locador), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o n° ... (n° do CPF), doravante denominado LOCADOR, para locação do objeto descrito na Cláusula Primeira – Do Objeto.

O presente contrato tem seu respectivo fundamento e finalidade na consecução do objeto contratado, descrito abaixo, constante do processo administrativo n°, (tipo de licitação, se for o caso, edital n° .../...) regendo-se pela Lei federal n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, e legislação pertinente e, no que couber, pela Lei federal n° 8.666, de 21 de junho de 1993, aplicando-se supletivamente as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, e pelas condições do edital ou da dispensa de licitação, pelos termos da proposta do locador e pelas cláusulas a seguir expressas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na (rua, avenida), n°, (bairro), (município), com área de m², inscrito sob a matrícula n° ..., do Ofício de Registro de Imóveis, destinado ao uso e funcionamento da(o) (entidade/órgão), entregue em perfeitas condições de higiene e habitabilidade, conforme Laudo de Vistoria (ANEXO III) integrante deste ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato terá início em e término em, com duração de 60 meses (para períodos inferiores deverá ser incluído o item 2.2).

2.1.1. A data da entrega das chaves não poderá ocorrer anteriormente à data da publicação da súmula do contrato, em caso de procedimento licitatório; ou da data da assinatura do contrato, na hipótese de dispensa de licitação, precedida, em ambos os casos, do Laudo de Vistoria do imóvel, conforme modelo padrão anexo.

2.1.2. Os efeitos financeiros terão início a partir da entrega das chaves, mediante termo (Anexo II).

2.2. O contrato poderá ser prorrogado, observado o prazo máximo de 60 meses, desde que não haja manifestação em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 dias do término de vigência (somente aplicável para as contratações com prazo inferior a 60 meses).

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei 8.245/1991, ficando desde já autorizado o Locatário a proceder à averbação desde instrumento na matrícula do imóvel junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas por conta do Locador.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O valor mensal do aluguel do imóvel é de R\$....

4.2. As despesas ordinárias do condomínio, relacionadas no § 1º do art. 23 da Lei 8.245/1991, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da entrega das chaves.

4.2.1. O ajuste desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO efetue o pagamento na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o ajuste preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA QUINTA - DO RECURSO FINANCEIRO

5.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta do seguinte recurso financeiro:

Atividade/Projeto:

Elemento:

Recurso:

Empenho/Data: ...

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 do mês subsequente ao mês

vencido, mediante ateste.

6.2. Havendo erro na apresentação dos documentos pertinentes aos encargos exigíveis da locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

6.3. O pagamento será efetuado mediante depósito em conta corrente, em nome do locador, no Banco do Estado do Rio Grande do Sul - BANRISUL.

6.4. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

7.1. Sobre os valores pagos em atraso, poderá o LOCADOR solicitar atualização monetária utilizando o indexador Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, *pro rata die*, a contar da data aprazada para o adimplemento da obrigação até a data do efetivo pagamento, excetuado o previsto no item 6.2.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS

8.1. O reajustamento deste contrato será permitido desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano a contar da data limite para a apresentação da proposta ou do último reajuste.

8.2. Os preços do presente contrato serão reajustados anualmente, pela variação do (Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M; Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI ou outro que venha a substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV; Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPC-A, estabelecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE), ou outro que venha a sucedê-lo.

CLÁUSULA NONA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.1.4. Responder pelos vícios ou pelos defeitos anteriores à locação;

9.1.5. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

9.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, especialmente:

- a. obras de reformas ou de acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, das empenas, dos poços de aeração e de iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e de paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva;

9.1.8. Pagar os impostos e as taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

9.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado e de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas no processo de licitação ou de dispensa de licitação;

9.1.11. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

9.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio;

9.1.13. Providenciar a atualização do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - APPCI - expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

9.1.14. Caso seja necessária a elaboração de um novo Plano de Prevenção Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou outro evento causado pelo LOCATÁRIO, caberá a este a responsabilidade pela regularização;

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

9.1.16. Pagar as despesas decorrentes da averbação prevista na Cláusula Terceira do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

10.1.2. Utilizar o imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria (Anexo III) os eventuais

defeitos existentes;

10.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e as deteriorações decorrentes do uso normal;

10.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;

10.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

10.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

10.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR, os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

10.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias a sua administração, especialmente:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e dos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

10.1.11. Pagar as despesas com Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

10.1.12. Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto da área de uso privativo;

10.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991;

10.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

11.1. O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias aos seus serviços.

11.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991, e o artigo 578 do Código Civil.

11.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofres construídos, tapetes, lustres, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante do locatário, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

12.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666/1993.

12.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.4. O LOCADOR poderá indicar um preposto para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais rege-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA INEXECUÇÃO DO CONTRATO

14.1. O LOCADOR reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos no art. 77 da Lei federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO

15.1. Finda a locação ou rescindido o contrato, o imóvel será devolvido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR nas mesmas condições de higiene e habitabilidade em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria integrante do contrato, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de uso normal, mediante quitação do LOCADOR.

15.2. O LOCATÁRIO poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei federal nº 8.666/1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei federal nº 8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.3.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei federal nº 8.666/1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.3.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a dois meses de aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245/1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, em especial, incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.7. A locação poderá ser desfeita nos casos previstos no artigo 9º da Lei nº 8.245/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer das cláusulas, sujeitará o LOCADOR, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência, por escrito, no caso de pequenas irregularidades, para as quais haja concorrido;

b) multa:

b.1) compensatória de até 10% sobre o valor total atualizado do contrato nos casos de inexecução total ou parcial, execução imperfeita ou em desacordo com as especificações e negligência na execução do objeto contratado, e nos casos de descumprimento de cláusula contratual ou norma de legislação pertinente;

b.2) moratória de até 0,5% por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 dias.

16.2. Aplicadas as multas, deverão ser recolhidas, mediante retenção dos aluguéis vincendos relativos ao contrato, sob pena de inscrição em dívida ativa, quando aplicável;

16.3. As multas compensatórias e moratória poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo da aplicação das demais sanções.

16.4. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Estadual, no caso de infringência aos regramentos deste contrato, desde que não considerada satisfatória a justificativa apresentada pelo LOCADOR, nas situações e nos prazos indicados no Decreto nº 42.250/2003 e alterações posteriores.

16.5. Declaração de Inidoneidade para contratar com a Administração Pública Estadual, aplicada pelo Secretário de Estado ao qual o LOCATÁRIO estiver vinculado, nos casos estabelecidos no Decreto nº. 42.250/2003 e alterações posteriores.

16.6. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei federal nº 8.666/1993.

16.7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

16.8. A aplicação de sanções não exime o LOCADOR da obrigação de reparar os danos, perdas ou prejuízos que venha a causar ao Estado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA EFICÁCIA

17.1. Nos casos de dispensa de licitação, o presente contrato terá eficácia garantida pela publicação da respectiva súmula no Diário Oficial do Estado, nos demais casos mediante publicação da súmula do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL

18.1. Na data da assinatura, o objeto do presente contrato deve estar desocupado e livre de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica eleito o Foro de para dirimir dúvidas ou questões oriundas do presente contrato.

Local e data.

Assinatura das partes.

Testemunhas:

ANEXO II – TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES

IMÓVEL: Imóvel com _____ (descrever o imóvel, com indicação da matrícula junto ao cartório do Registro de Imóveis), sito à (endereço completo).

LOCADOR: (nome completo).

LOCATÁRIO: (nome completo).

TESTEMUNHAS: (nome completo).

.....(nome completo, matrícula e lotação do servidor público responsável pelo recebimento das chaves) declara, para todos os fins de direito, que recebeu nesta data, as chaves do imóvel acima, objeto do Contrato de Locação, firmado em _____(data), tendo sido observado o previsto no item 2.1.1 do Contrato.

Município e data,

ANEXO III - TERMO DE VISTORIA

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Data: / /

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Cidade: _____ UF: _____ Matrícula: _____
 Endereço: _____ Complemento: _____
 Locador: _____ Atividade a ser desenvolvida: _____
 Locatário: _____

TIPO DE IMÓVEL

OCUPAÇÃO

<input type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Todo o imóvel
<input type="checkbox"/> Salas	<input type="checkbox"/> Compartilhado: ____ %
<input type="checkbox"/> Lojas	Órgão/Entidade: _____
<input type="checkbox"/> Conjunto Comercial	Obs.: _____
<input type="checkbox"/> Outros: _____	_____

SITUAÇÃO DO IMÓVEL (externo)

Idade Aparente	Novo <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Antigo <input type="checkbox"/>	Garagem:	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>	Número de box: _____
Conservação	Bom <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Ruim <input type="checkbox"/>	Área Externa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Obs.: _____

ÁREA DE USO COMUM (interno)

Número de pavimentos: _____	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>	
Acessibilidade:	Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>	
Estado de conservação da área de uso comum:	Bom <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Ruim <input type="checkbox"/>
Valor do Condomínio: _____	Portaria:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Escadas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Elevadores:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Número de elevadores: _____

Obs.: _____

ÁREA DE USO PRIVATIVO

	Danos		
	Sim	Não	Inexistente
Vestíbulo (<i>hall</i> de entrada).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sala(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Banheiro(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dispensa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área de serviço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outras dependências: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Área de uso privativo: _____ m2			
Obs.:	_____		

ÁREA DE USO PRIVATIVO

	Estado de Conservação/Funcionamento			Tipo de Material
	Bom	Ruim	Regular	
Pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Fechaduras e Trincos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Rodapés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Pintura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Vídras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Obs.:	_____			

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

	Estado de Conservação/Funcionamento				Obs:
	Bom	Ruim	Regular	Inexistente	
Tomadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Interruptores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Bocais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

EQUIPAMENTOS EXISTENTES

Estado de Conservação/Funcionamento

	Bom	Ruim	Regular	Inexistente	Obs:
Ar Condicionado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Aquecedor de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Estado de Conservação/Funcionamento

BANHEIRO

COZINHA

	Bom	Ruim	Regular		Bom	Ruim	Regular
Pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Azulejos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Azulejos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Box	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ralos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ralos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chuveiro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Descarga	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaso Sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OBSERVAÇÕES SOBRE A REDE HIDRÁULICA (Vazamentos, infiltrações, etc.)

VISTORIADOR

Nome: _____

Assinatura: _____

Anexar fotografias