



INSTRUÇÃO NORMATIVA CGM 002-2019 ESTABELECE REGRAS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A SEREM ADOTADOS PELO ÓRGÃOS E ENTIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DIRETA E INDIRETA PARA FORMALIZAÇÃO DOS PROCESSOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO.

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 002, DE 01 DE MARÇO DE 2019.

Certifico que foi Publicado
Em 28/05/19
Romilda de Sousa Moura Rodrigues
Mat. 006

“ESTABELECE REGRAS E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS A SEREM ADOTADOS PELOS ÓRGÃOS E ENTIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DIRETA E INDIRETA, PARA A FORMALIZAÇÃO DOS PROCESSOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE TEIXEIRA DE FREITAS”.

Em cumprimento às disposições legais, instituídas pela Constituição Federal de 1988, que em seu art. 74, estabelece as finalidades do Sistema de Controle Interno, bem como embasado na Resolução nº 1.120/2005, art. 10, I, do Egrégio Tribunal de Contas dos Municípios do Estado da Bahia, a Controladoria Geral do Município de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, com fulcro no art. 62 da Lei Orgânica Municipal e na Lei Municipal nº 983/2017, e ainda,

CONSIDERANDO, que toda e qualquer locação de imóvel implica ônus para o erário e, portanto, deve ser precedida de análise sobre a relação custo-benefício desta opção;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar o funcionamento dos diversos Sistemas Administrativos da Administração Pública, visando a padronização, de forma sistêmica, das rotinas de trabalho, dos procedimentos internos e a produção de normas internas que orientarão o desempenho dos setores e departamentos interessados; e

CONSIDERANDO ainda, a necessidade de melhorias de controle e segurança nos procedimentos e rotinas internas dos setores e departamentos do município, as quais proporcionarão um serviço público de melhor qualidade pelo menor custo, alcançando os princípios básicos que norteiam a Administração Pública, a Economicidade, Eficiência e Efetividade;

RESOLVE:

Fica estabelecido no âmbito da Administração Pública do Município de Teixeira de Freitas – BA, as regras e os procedimentos administrativos necessários para a **formalização dos processos de locação de imóveis**, fundamentado nas Leis Federais nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, e suas modificações, que versa sobre Locação de Bens Imóveis e a nº 8.666 de 21 de junho de 1993, que trata das Licitações e Contratos da Administração Pública.

UNIDADES EXECUTORAS

Todos os Órgãos e/ou Entidades da Administração Pública do Município de Teixeira de Freitas.

FINALIDADE

Estabelecer os procedimentos para disciplinar e padronizar os processos de locação de imóveis, quando de sua necessidade, a fim de atender a legislação vigente e aos princípios da Administração Pública.



BASE LEGAL E REGULAMENTAR

A presente Instrução Normativa tomará como base, dentre outros, os seguintes dispositivos legais:

- I. Lei Federal nº 8.245/1991 – Locação de Imóveis Urbanos;
- II. Lei Federal nº 8.666/1993 – Licitações e Contratos da Administração Pública.

I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Os Órgãos e/ou entidades da Administração Pública somente poderão locar imóveis quando comprovado, através de regular processo administrativo, a inexistência de imóvel de propriedade do Município, disponível e em condições de atender à demanda necessária em termos de espaço e localização, e ser o locador, possuidor legítimo do bem a ser locado, observando o disposto nesta Instrução Normativa – “IN”.

§ 1º O Órgão e/ou entidade da Administração Pública Municipal deverá consultar o Departamento de Patrimônio e Arquivos em Geral, da Secretaria de Administração e Planejamento, sobre a existência de imóvel disponível, considerando os fatores técnicos e econômicos.

§ 2º Se o imóvel disponível não se encontrar em condições para a instalação da repartição interessada, deverá ser feita a análise quanto uma possível reforma e, caso não haja viabilidade técnica e/ou econômica, deverá ser justificada a não aceitação do imóvel disponível através de um relatório considerando esses fatores.

§ 3º A locação de imóvel(is) pelos Órgãos e entidades da Administração Pública Municipal será precedida de pesquisa de mercado, através da publicação de “Aviso de Procura” ficando condicionada sua formalização à emissão de Laudo de Avaliação Prévia.

§ 4º Toda ocupação e/ou desocupação de imóveis, objeto de locação pelo Município, deve ser precedida de vistoria pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que emitirá o respectivo Laudo de Vistoria.

Art. 2º. Para fins desta IN o procedimento licitatório adotado será a Dispensa de Licitação, fundamentado na Lei Federal nº 8.666/93, no seu art. 24, inciso X, e suas alterações.

Art. 3º. Todo contrato de locação firmado pelos Órgãos e/ou entidades da Administração Pública com prazo de locação menor que 30 meses, deverão conter cláusula de prorrogação automática, conforme preceitua o art. 47 da Lei Federal 8245/91, sendo observado também o quanto estabelecido no artigo 55, inciso XIII da Lei Federal nº 8.666/93.

Art. 4º. Os contratos de locação terão cláusulas de reajuste do valor do aluguel com periodicidade mínima de 01 (um) ano, devendo ser fixadas a época e as condições a que ficarão sujeitos.

§ 1º A Administração Pública deverá observar, quando do reajuste, se o novo preço está condizente com os valores praticados no mercado, devendo, no caso de incompatibilidade, negociar com o locador sua redução.

§ 2º A cláusula de reajuste a ser estabelecida no contrato, utilizará o menor índice vigente na época da contratação, sempre verificando os índices oficiais: Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e o Índice Nacional de Preço ao Consumidor – INPC, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, e o Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, da Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Art. 5º. Os contratos serão elaborados em conformidade com a minuta padrão constante no Anexo Único que integra esta IN.

Parágrafo único – Os Órgãos Jurídicos poderão incluir cláusulas especiais com vistas a adequar o modelo padrão ao objeto da locação.

II – DOS CONCEITOS

Art. 6º – Para o cumprimento do disposto nesta IN, serão adotados os seguintes conceitos:

- I. **Contrato de Locação** – é um acordo escrito pelo qual o locador, mediante pagamento, compromete-se a entregar, por tempo determinado ou indeterminado, o uso de imóvel, à Órgão ou entidade da Administração Pública Municipal;
- II. **Laudo de Avaliação** – é o relatório técnico elaborado por profissional (perito ou avaliador imobiliário) especialista em avaliações em conformidade com as normas vigentes, para determinar o **real valor de um imóvel**. Esse parecer levará em consideração quais as melhores metodologias para se avaliar o imóvel, quais fatores podem influenciar na determinação desse valor tais como localização, condições do imóvel, facilidades do bairro ou área, tipo de estabelecimentos vizinhos, condições de infraestrutura, e todas as variáveis que possam influenciar na precificação do imóvel;
- III. **Laudo de Vistoria** – é o relatório “check-list” elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, no qual é registrado o estado de conservação do imóvel que será alugado através de um contrato de locação, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, inclusive registro fotográfico.
- IV. **Locação de imóvel** – ato pelo qual uma das partes (locador) cede à outra parte (locatário), o uso e gozo do bem imóvel, por prazo certo ou indeterminado, mediante o pagamento de certa quantia;
- V. **Locador** – aquele que cede a outrem (o locatário) o uso e gozo de bem imóvel em troca da percepção de contrapartida, aluguel, num contrato de locação.
- VI. **Locatário** – aquele que recebe de outrem (o locador) uma coisa (imóvel) mediante um contrato de locação, obrigando-se a pagar por isso, o preço justo e acordado.


III – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

Art. 7º. A dispensa de licitação será realizada com estrita observância da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, sendo a sua iniciativa, de responsabilidade do Órgão e/ou entidade da Administração Pública interessada, a quem cabe sua execução, e deverá limitar-se às hipóteses previstas no art. 24, inciso X da respectiva Lei Federal.

Art. 8º. O processo de Dispensa de Licitação deverá observar os procedimentos contidos nesta IN, devendo ser instruído com os seguintes elementos:

- I. Ofício da unidade requisitante contendo a razão para a execução da despesa, prazo e justificativa de escolha da localização do imóvel, fundamentando a hipótese de dispensa de licitação;
- II. Comprovação de propriedade ou posse do imóvel (escritura pública, contrato de compra e venda do imóvel ou outro documento equivalente);
- III. Declaração de quitação anual de débitos emitido pela Coelba;
- IV. Certidão Negativa de Débitos emitido pela Embasa;
- V. Certidão de Regularidade com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- VI. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- VII. Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa, de débitos de IPTU emitido pelo Departamento de Tributação do Município;
- VIII. Se o locador for Pessoa Física, solicitar também:
 - a) Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido pela Receita Federal;
 - b) Cópia dos documentos pessoais do proprietário;
- IX. Se o locador for Pessoa Jurídica, solicitar:
 - a) Cartão de CNPJ emitido pela Receita Federal;
 - b) Ato Constitutivo. Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado;
 - c) Cópia da Carteira de Identidade do sócio responsável;
 - d) Certidão de Regularidade do FGTS/CRF;
- X. Laudo de Avaliação do imóvel, devidamente acompanhado de fotos, versando no mínimo, sobre o estado em que se encontra, estrutura, mobilidade, acessibilidade, valor proposto pelo locador dentro do parâmetro de mercado, emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, designada por ato próprio;
- XI. Declaração do locador atestando que não pesa sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica, capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários;
- XII. Em se tratando de verba oriunda de repasse, juntar o Termo de Convênio ou Contrato, Aditivos e Plano de Trabalho;
- XIII. Declaração de disponibilidade orçamentária e financeira;
- XIV. Autorização do Chefe do Executivo Municipal; e
- XV. Parecer Jurídico favorável à contratação.

Art. 9º. O processo administrativo, devidamente autuado, protocolado e numerado, deve seguir para a Procuradoria Jurídica do Município – PJM para análise e parecer, sem prejuízo de análise e parecer da Controladoria Geral do Município – CGM.



IV – DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Art. 10. A dispensa de licitação precede à assinatura do Contrato de Locação (**Anexo I**) e a emissão do Laudo de Vistoria (**Anexo II**).

Art. 11. O contrato de Locação de Imóvel a ser assinado, constitui-se do modelo padronizado e do Laudo de Vistoria emitido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, ambos em 3 (três) vias e deverá observar o disposto nos artigos 54 e 55 da Lei Federal nº 8.666/93.

V – DO LAUDO DE VISTORIA

Art. 12. Quando da elaboração do Contrato de Locação ou de sua Rescisão será solicitado o respectivo Laudo de Vistoria à Comissão de Avaliação de Imóveis.

Art. 13. O Laudo de Vistoria de Entrada é o documento de controle emitido no ato do recebimento do imóvel locado, no qual é registrado o estado de conservação do imóvel, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, através de "check list" – (**Anexo II**). É um documento acessório essencial ao Contrato de Locação, que deve ser devidamente assinado pelo proprietário e sua emissão está amparado no inciso V, do art. 22 da Lei Federal nº 8245/91 que versa sobre o Inquilinato.

Art. 14. O Laudo de Vistoria de Saída é o documento de controle emitido no ato da devolução do imóvel locado, no qual é registrado o estado de conservação do imóvel e comparado com o Laudo de Vistoria de Entrada, para a devida constatação da necessidade ou não, de eventual reparo.

§ 1º. O Laudo de Vistoria de Saída será realizado com acompanhamento de um servidor da Secretaria Contratante e do locador ou de seu representante legal.

§ 2º. No ato de assinatura do Laudo de Vistoria de Saída será devolvida a chave do imóvel ao locador.

§ 3º. Qualquer discordância do locatário ou locador em relação à avaliação, esta deverá estar relatada expressamente no Laudo de Vistoria de Saída, em campo apropriado.

§ 4º. A recusa do locador em assinar o Laudo de Vistoria de Saída, será imediatamente comunicada ao Órgão ou Entidade da Administração Pública, responsável pela contratação do imóvel, a qual tomará as providências jurídicas cabíveis, junto à Procuradoria Geral do Município.

VI – DO DISTRATO

Art. 15. O distrato será escrito e assinado pelas partes, sem prejuízo das medidas legais necessárias à defesa do interesse público, sob responsabilidade da Secretaria que subscreveu o contrato.

Art. 16. A rescisão do contrato dar-se-á observado o disposto nos artigos 77, 78 e 79 da Lei Federal nº 8.666/93.

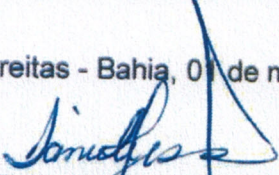
VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Nenhum processo de contratação será iniciado sem a devida requisição do Órgão e/ou entidades da Administração Pública, destacando a adequada caracterização de seu objeto e indicação dos recursos orçamentários para seu pagamento, sob pena de nulidade do ato e responsabilidade de quem lhe deu causa.

Parágrafo único – É expressamente vedado o prosseguimento do processo administrativo sem a prévia dotação orçamentária e financeira.

Art. 18. Esta IN entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Teixeira de Freitas - Bahia, 01 de março de 2019.

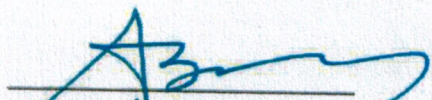

DANIELE SANTOS DE JESUS SOUZA
Controladora Geral
Decreto nº 461/2017


JONAS DE MIRANDA CORRÊA
Assessor Técnico II
Decreto nº 762/2018

Certifico que foi Publicado
Em 28/05/19
Romilda de Sousa Cabral Rodrigues
- Mat. 006

Aprovo a presente Instrução Normativa
e determino o seu cumprimento.

Teixeira de Freitas, 27 05
2019.


Temóteo Alves de Brito
Prefeito

ANEXO I – CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DA BAHIA E ().

O **MUNICÍPIO DE TEIXEIRA DE FREITAS** – BA, pessoa jurídica de direito público, com sede na Rua Dr. Carlos Mostardeiro, nº 131, Jardim Caraípe, Teixeira de Freitas, inscrita no CNPF/MF sob nº (), por intermédio da Secretaria (), neste ato representada pelo Sr. (), Secretário de (), devidamente autorizado pelo Decreto de delegação de competência nº (), de (/ /), publicado no Diário Oficial do Município do dia (/ /), doravante denominado LOCATÁRIO e o Sr. () (ou nome da pessoa jurídica), CPF nº () (ou CNPJ), residente e domiciliado () (ou com sede) na Rua (), na Cidade de (), a seguir denominado simplesmente LOCADOR, por acharem entre si justo e acordado o presente contrato de Locação Predial de Imóvel, que se regerá pela Lei Federal nº 8.245/91; pela Instrução Normativa CGM nº 002/2019 de 01 de março de 2019 e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O presente contrato tem como objeto a locação do imóvel urbano não residencial, situado na (endereço completo), destinado a instalação e funcionamento de serviço público municipal do ().

Parágrafo único - A presente locação foi dispensada de licitação de acordo com o art. 3º da Instrução Normativa GCM nº 002/2019, de 01 de março de 2019, da Controladoria Geral do Município, conforme Processo Administrativo nº (), publicada no Diário Oficial do Município do dia (/ /).

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

A locação vigorará pelo prazo de (), contado a partir da data da assinatura deste Contrato, admitida a sua prorrogação automática, conforme disposto no artigo 4º da Instrução Normativa GSM nº 002/2019, e à existência de dotação orçamentária própria e ainda, que as partes interessadas se pronunciem, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias antes da data do seu término.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

O preço do aluguel mensal pactuado é de R\$ () (descrever por extenso), devendo o pagamento ser efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, mediante depósito na conta corrente nº (), do Banco (), em nome do LOCADOR.

CLÁUSULA QUARTA - REAJUSTE

O aluguel mensal permanecerá fixo e irrevogável durante o período de 12 (doze) meses. Após cada período de 12 (doze) meses de vigência, será reajustado, obedecido o artigo 5º da Instrução Normativa GCM nº 002/2019.

Parágrafo único - O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa decorrente deste Contrato correrá por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Elemento de Despesa nº ()

Atividade nº ()

Unidade Orçamentária ()

Fonte ()

Unidade Gestora ()

Parágrafo único - As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas.

CLÁUSULA SEXTA - FACULDADE DO LOCATÁRIO

Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do LOCATÁRIO nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, alienar o imóvel locado, assegurando o direito de permanência no imóvel objeto da locação, até o final do presente contrato, respeitando o direito de preferência do LOCATÁRIO previsto no art. 25 da Lei Federal nº 10.257/01.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO

A fiscalização do objeto deste contrato será efetuada pelo Fiscal do Contrato a ser designado pelo Órgão e/ou Entidade da Administração Pública ordenadora da despesa.

Parágrafo 1º. Caberá ao Fiscal do Contrato o acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte do LOCADOR, conforme descrito na Cláusula Oitava deste termo e, no desempenho de suas atividades, é assegurado ao órgão fiscalizador o direito de verificar a perfeita execução do presente ajuste em todos os termos e condições.

Parágrafo 2º. A fiscalização por parte do LOCATÁRIO não eximirá ou reduzirá, em nenhuma hipótese, as responsabilidades do LOCADOR sobre eventuais faltas que venha a cometer, mesmo que não indicada pela fiscalização, cabendo a mesma, exercer rigoroso controle do cumprimento do objeto pactuado, fazendo cumprir a lei e as disposições do presente contrato.

Parágrafo 3º. Todas as ocorrências que vierem a prejudicar a regular execução do objeto do presente contrato deverão ser comunicadas, imediatamente, através de ofício, ao fiscal do contrato, que tomará as providências cabíveis.

Parágrafo 4º. Caberá ao Órgão e/ou Entidade da Administração Pública ordenadora da despesa o acompanhamento da execução do contrato "in loco", e o apontamento das irregularidades verificadas, comunicando as mesmas ao Fiscal do Contrato, que poderá considerar como execução de forma regular e satisfatória, se não houver nenhuma manifestação contrária feita pela mesma.

Parágrafo 5º. Constatando-se que o imóvel não atende a finalidade ou caso haja necessidade de manutenção ou reparos no mesmo, cuja responsabilidade seja do LOCADOR, o Fiscal do Contrato expedirá ofício ao LOCADOR, comunicando e justificando as razões, e ainda, notificando-o para que efetue as correções no prazo máximo de 03 (três) dias corridos, independentemente da aplicação das medidas cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das decorrentes, naturalmente, deste instrumento, são obrigações do LOCADOR, durante o prazo de vigência contratual:

Parágrafo 1º. Itens Gerais:

- a) Comunicar à Fiscalização, de imediato, qualquer ocorrência de fato anormal ou acidente que se verifique com ou no imóvel;
- b) Prestar todos esclarecimentos e/ou informações solicitadas pelo LOCATÁRIO, ou por seus prepostos, sobre o objeto;

Parágrafo 2º. Itens Específicos:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em perfeito estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Garantir ao LOCATÁRIO durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O LOCATÁRIO deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel, conforme termo de vistoria no ato de recebimento, anexado ao presente Contrato.

O LOCATÁRIO obriga-se ainda a:

- a) Pagar o valor devido ao LOCADOR no prazo avençado;
- b) Realizar a Vistoria de Entrada e/ou Saída, emitindo o Laudo de Vistoria, através da Comissão de Avaliação de Imóveis, que instruirá o processo administrativo, e que, passa a fazer parte integrante deste contrato, como se nele estivesse transcrito, bem como acompanhar e fiscalizar o objeto, registrando as ocorrências;
- c) Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

- d) Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- e) Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.
- f) Levar imediatamente, ao conhecimento do LOCADOR, o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação a este incumbida, bem como a eventuais turbações de terceiros;

Parágrafo primeiro – Obriga-se o LOCADOR a executar no imóvel locado as reparações de que venha o mesmo a necessitar, que não constituam encargo do LOCATÁRIO, nos termos do caput desta Cláusula

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO poderá realizar benfeitorias tidas como necessárias no imóvel locado, para o seu devido funcionamento e exercício de suas atividades, sendo que as mesmas incorporarão ao imóvel, com exceção das removíveis.

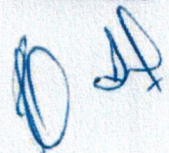
Parágrafo primeiro - O LOCATÁRIO poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, independente de notificação ou manifestação prévia do LOCADOR, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem afetar a estrutura e o funcionamento do imóvel.

Parágrafo segundo - Na impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO é devida a sua indenização, pelo LOCADOR, a ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

Parágrafo terceiro - Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao LOCATÁRIO o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo LOCADOR, das acessões ou benfeitorias no imóvel.

Parágrafo quarto - As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo LOCADOR, quando por ele previamente autorizadas.

Parágrafo quinto - Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo LOCATÁRIO, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - TRIBUTOS

Os impostos de qualquer natureza, taxas, contribuições de melhorias e prêmios de seguro, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do LOCADOR, obrigando-se o LOCATÁRIO a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força e luz, água e saneamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

Sem prévio e escrito consentimento do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.

Parágrafo único - O presente Contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o LOCADOR a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESCISÃO

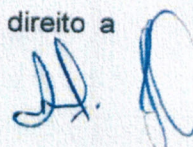
Poderá ser rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou motivo de força maior, conforme disposto no artigo 16 da Instrução Normativa CGM 002/2019 ou, ainda, a critério do LOCATÁRIO, com prévia notificação ao LOCADOR, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

Parágrafo único - Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do LOCATÁRIO, poderá este, alternativamente:

- a) 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 de uso;
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que ao LOCADOR assista o direito a qualquer indenização.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - LEGISLAÇÃO

O presente Contrato fica sujeito à legislação vigente que regula as locações prediais urbanas, e a Instrução Normativa GSM nº 002/2019, no que couber.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO

Todas questões pertinentes a este Contrato serão resolvidas no foro da Comarca de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, com prévia renúncia pelas partes de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Teixeira de Freitas – BA, () de () de 2019.

LOCATÁRIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF nº

C.I. nº

NOME:

CPF nº

C.I. nº





ANEXO II – LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Laudo de Vistoria nº. ()/2019	() – Entrada	() – Saída
LOCADOR:		
LOCATÁRIO:		
IMÓVEL: (Descrever endereço completo do imóvel)		

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1. Tipo de Edificação:

() – Casa	() – Prédio	() – Ginásio	() – Galpão	() – Sala
() – Outros: (Especificar)				

1.2. Tipo de Construção:

() – Alvenaria	() – Madeira	() – Mista
-----------------	---------------	-------------

1.3. Outras Informações

Nº de Pavimentos:	Área a Locar (em m ²):	Idade do Imóvel:
Rua/Av. CALÇADA? () – Sim () – Não	Rua/Av. ILUMINADA? () – Sim () – Não	Ponto de Referência:

1.4. Check List da Vistoria

Compartimentos	Estado de Conservação			
	BOM	REGULAR	RUIM	PÉSSIMO
Calçadas				
Cobertura				
Estrutura				
Muro				
Paredes				
Pavimentação				
Portões				
Esquadrias	Alumínio			
	Ferro			
	Madeira			
Hidráulica	Água			
	Esgoto			
Elétrica	Quadros			
	Fiação			
	Medidor de Luz			

Equipamentos	Ar Condicionado				
	Linha Telefônica				
	Torneiras				
	Acesso à Internet				
Pintura	Externa				
	Interna				
Portas	Alumínio				
	Madeira				
	Ferro				
	Esteira				
Revestimento	Azulejo				
	Forro				
	Reboco				
Iluminação	Interruptores de Luz				
	Lâmpadas				
	Tomadas				
Acessórios de Iluminação	Arandela				
	Base de Globo				
	Globo				
	Lustre				
Acessórios de Banheiros	Armário				
	Bidê				
	Caixa de Descarga	Externa			
		Hidra			
	Chuveiros				
	Pias				
	Porta Papel				
	Porta Toalhas				
	Ralos				
	Saboneteiras				
	Vasos Sanitários				
Vidros	() – Quantidade	() – Inteiros	() – Quebrados		



1.5. Observações Pontuadas

--

1.6. Dados do Vistoriador

Nome:	Área:	Cargo:
-------	-------	--------

Local e Data:

1.7. Assinaturas

Vistoriador:	Locador:
--------------	----------