

	Gestão de Bens e Serviços <b>Instrução de Trabalho - IT</b>		 GOVERNO DE <b>SANTA CATARINA</b> SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
Versão 01/2018	Data de Emissão 12/12/2018	Processo <b>Locar Imóvel</b>	

## 1. INFORMAÇÕES DO PROCESSO

### Descrição do processo

Conforme Decreto 1640, de 13 de junho de 2018, art. 1º A contratação e renovação de locações imobiliárias serão realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública Estadual Direta, Indireta, Autárquica e Fundacional, mediante coordenação da Secretaria de Estado da Administração (SEA), órgão central do Sistema de Gestão Patrimonial. O órgão ou entidade interessado em efetuar locação de imóveis deverá elaborar solicitação à Gerência de Bens Imóveis (GEIMO) da Diretoria de Gestão Patrimonial (DGPA) da Secretaria de Estado da Administração (SEA).

### Objetivo

Orientar sobre o procedimento a ser adotado quando houver interesse na locação de imóvel e na avaliação de bens imóveis, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Indireta, Autárquica e Fundacional.

### Responsável

<i>Nome</i>	<i>Setor</i>	<i>Telefone</i>	<i>E-mail</i>
Sérgio Machado Steiner	SEA/DGPA/GEIMO	48 3665-1751	sergio@sea.sc.gov.br

### Interessados

- Administração Direta;
- Autarquias;
- Sociedades de Economia Mista;
- Fundações do Poder Executivo.

### Atores envolvidos

- Órgão Solicitante;
- DGPA;
- GEIMO.

### Recursos tecnológicos (sistemas e integrações)

- SIGEP;
- SGPE.

### Parâmetros SGPE

<i>Assunto</i>		<i>Classe</i>		<i>Controle de acesso (sigilo)</i>
639	Locação de Imóvel	3.1.1.1.19	Processo sobre Locação de Imóvel	Público

### Legislação, normativas e outras referências

- Decreto nº 1640, de 13 de junho de 2018.

### Indicadores de performance

Definir os indicadores que controlam a eficiência e eficácia do processo.

### Definições

- Administração Pública: denominação dada aos órgãos da Administração Direta, Autarquias e Fundações instituídas ou mantidas pelo Estado;
- Contrato de Locação Imóvel: acordo escrito pelo qual o locador, mediante pagamento, compromete-se a entregar, por tempo determinado, o uso e o gozo do imóvel a órgãos ou entidades da Administração Pública;
- Locador: propriedade do imóvel, pessoa física ou jurídica;
- Locatário: órgão ou entidade da Administração Pública;
- Aditivo ao contrato de locação de imóvel: acordo escrito para alterar cláusulas referentes a prazo e reajuste do contrato de locação;

- Termo de distrato ao contrato de locação de Imóvel: desfazimento do contrato de locação de imóvel, por mútuo consentimento do locatário e do locador;
- Rescisão contratual: desfazimento do contrato de locação de imóvel, por decisão administrativa ou judicial;
- Acessibilidade Espacial: diz respeito à infraestrutura, equipamento e aparatos que possibilitem aos que possuem qualquer tipo de deficiência física, ainda que temporária, a participação na sociedade em condições de igualdade.



### 3. DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES

Para cada atividade existente no diagrama do processo é preciso uma descrição, a qual deve ser feita aqui. Esta descrição deve ser elaborada visando orientar os atores do processo, tornando-os aptos a executar todo o processo a partir dela.

#### Solicitante

##### 1. Cadastrar processo digital (SGPE)

- Logado no SGPE, cadastrar processo digital;
- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - ASSUNTO: 639 – Locação de Imóvel;
  - CLASSE: 19 – Processo sobre Locação de Imóvel;
  - Setor de competência: SEA/GEIMO;
  - Interessado: CPF da pessoa tal;
  - Detalhamento do assunto: Solicitação de uso de imóvel para Locação;
  - Controle de acesso: Público.

##### 2. Inserir peça “Ofício” (SGPE)

- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - Tipo de documento: 13 – Ofício;
  - Nome: Solicitação de disponibilidade de imóvel para locação.

##### 3. Assinar peça (SGPE)

- Selecionar as peças a serem assinadas e clicar em assinar ou em rejeitar, se for o caso.

##### 4. Tramitar processo (SGPE)

#### DGPA/SEA

##### 5. Receber processo (SGPE)

##### 6. Tramitar processo (SGPE)

#### GEMOV

##### 7. Receber processo (SGPE)

##### 8. Verificar a disponibilidade do imóvel (SIGEP)

- A SEA pesquisará em seu sistema se possui imóvel próprio do Estado que atendam às características solicitadas;
- Caso disponha, o imóvel será disponibilizado ao órgão ou entidade interessados por instrumento legal previsto na legislação. Quando o solicitante for da Administração indireta, elabora-se um

projeto de lei e vai para Cessão de Uso de Imóvel, quando da Administração direta, faz a portaria para transferir a administração do imóvel;

- Caso não disponha de imóvel para a finalidade pretendida, autorizará o órgão ou entidade da Administração Pública Estadual, Indireta, Autárquica e Fundacional a realizar o procedimento licitatório, analisando a viabilidade técnica e econômica da locação.

#### **9. Autorizar processo licitatório através de Ofício**

- Elabora o Ofício autorizando o procedimento licitatório.

#### **10. Inserir peça “Ofício” (SGPE)**

- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - Tipo de documento: 13 – Ofício;
  - Nome: Ofício autorizando processo licitatório.

#### **11. Assinar peça (SGPE)**

- Selecionar as peças a serem assinadas e clicar em assinar ou em rejeitar, se for o caso.

#### **12. Tramitar processo (SGPE)**

### **Solicitante**

#### **13. Receber processo (SGPE)**

#### **14. Conduzir processo licitatório**

#### **15. Elaborar contrato**

#### **16. Assinar contrato em 3 vias e encaminhar para as partes**

#### **17. Inserir peça “Contrato Assinado”**

- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - Tipo de documento: 45 – Contratos;
  - Nome: Contratos assinados.

*- Após assinado o contrato de locação pelo locatário e pelo locador, todo o processo licitatório deverá ser encaminhado à GEIMO no prazo de 10 (dez) dias.*

#### **18. Tramitar processo (SGPE)**

### **GEIMO**

#### **19. Receber processo (SGPE)**

#### **20. Analisar contrato**

- Em caso de **DESACORDO**, ir à situação 1 descrita a seguir.
- Caso a GEIMO estiver de **ACORDO**, seguir situação a partir da página 7.

## **SITUAÇÃO 1 – EM CASO DE DESACORDO**

- Elaborar o Ofício solicitando as correções, insere no SGPE, assina digitalmente e tramita para o órgão solicitante.

### **21. Elaborar Ofício solicitando correções**

### **22. Inserir peça “Ofício para correções” (SGPE)**

- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - Tipo de documento: 13 – Ofício;
  - Nome: Ofício para correções.

### **23. Assinar peça (SGPE)**

- Selecionar as peças a serem assinadas e clicar em assinar ou em rejeitar, se for o caso.

### **24. Tramitar processo (SGPE)**

## **GEIMO**

### **25. Receber processo (SGPE)**

### **26. Elaborar contrato com correções.**

- Refazer as atividades a partir do passo **15 – Elaborar contrato**, dessa vez corrigindo os pontos elencados pela GEIMO;
- **SITUAÇÃO 2: GEIMO ESTÁ DE ACORDO COM CONTRATO, SEGUIR PROCEDIMENTO ABAIXO.**
  - Inserir no SGPE, assinar digitalmente e tramitar para o órgão solicitante, que irá receber e arquivar.

### **27. Elaborar ofício de acordo**

### **28. Inserir pela “Ofício de acordo”**

- Preencher os seguintes campos padrão no SGPE:
  - Tipo de documento: 13 – Ofício;
  - Nome: Ofício de acordo.

### **29. Registrar locação (SIGEP)**

- Registro da locação no Sistema de Gestão Patrimonial – SIGEP.

### **30. Arquivar via do contrato físico**

- Uma via do contrato deve ser guardada em uma pasta no Setor de Locação da Gerência.

### **31. Tramitar processo (SGPE)**

### **32. Receber processo (SGPE)**

### **33. Arquivar processo (SGPE)**

## OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

- O encerramento do contrato de locação de imóvel será feito mediante Termo de Entrega ou distrato;
- O locatário responsável deverá encaminhar o Termo de Entrega ou distrato, em forma de processo à GEIMO, no prazo de 10 (dez) dias após a assinatura;
- A GEIMO disponibilizará sistema de gestão e controle de locações, que permita o acompanhamento permanente dos valores praticados pelo Estado, com vistas à redução dos custos com locação;
- Constatada irregularidade na execução de contrato de locação imobiliária, a SEA, notificará o titular ou responsável pelo órgão ou entidade para, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, adotar as providências necessárias para sanar o problema;
- Não sendo adotadas as providências recomendadas, o Secretário de Estado da Administração procederá de ofício à execução das medidas necessárias, comunicando a irregularidade à Secretaria do Estado da Fazenda para auditoria e, se for o caso, bloqueio financeiro do contrato;
- Os contratos de locação de bens imóveis em vigor serão executados até a data prevista para o término da contratação, ficando a renovação condicionada à observância do **Decreto n 1640, de 13 de junho de 2018**.

#### 4. HISTÓRICO DE REVISÕES

<i>Versão nº</i>	<i>Responsável</i>	<i>Data</i>	<i>Síntese da Revisão</i>
<b>01/2018</b>	Viviane Schmitz	12/12/2018	Primeira Instrução de Trabalho

## 5. ANEXOS

### I. Anexo

#### MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL



ESTADO DE SANTA CATARINA

#### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

6.

LOCATÁRIO

Nº
----

**ESTADO DE SANTA CATARINA**, pessoa jurídica de direito público interno, representado neste ato pelo órgão ou entidade , que tem como seu representante legal o(a) Senhor(a) , a seguir denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

LOCADOR

, pessoa , inscrito(a) no CNPJ nº , estado civil , profissão , estabelecido e domiciliado na(o) , nº , bairro , cidade , UF , CEP , na qualidade de , neste ato representado por estado civil, profissão, residente e domiciliado na(o) , nº, bairro, cidade, UF, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**.

Por este instrumento particular, as partes qualificadas celebram de comum acordo o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**, o qual obedecerá às disposições da legislação federal e estadual sobre a matéria e casos omissos, bem como às cláusulas e condições a seguir pactuadas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - VINCULAÇÃO**

O presente Contrato de Locação de Imóvel se vincula ao Edital de Licitação nº e à proposta do licitante, conforme a Lei Federal nº 8.245/91, a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações. Este contrato obedece, ainda, ao Decreto nº 1.640, de 13 de junho de 2018.

**CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO**

Este contrato tem por objeto a locação de um imóvel constituído de situado na nº, no bairro, cidade UF , com área construída de m2 ( ), constante do terreno com m2 ( ).

**CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINAÇÃO**

O imóvel destina-se ao funcionamento específico de

**CLÁUSULA QUARTA - PRAZO**

O presente contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até , porém o valor devido referente à locação correrá a partir da data da entrega de toda a documentação por parte do **LOCADOR** e o efetivo empenho das despesas, podendo ser prorrogado mediante Termo Aditivo, se for do interesse das partes, sem prejuízo das disposições contidas no artigo 167, II, da Constituição Federal, nos artigos 34, 35 e 39 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, Lei Federal nº 8.245/91, no artigo 57, II, artigo 60 em seu parágrafo único e no artigo 62 em seu parágrafo 3º, I, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações.

**CLÁUSULA QUINTA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício de                    desta Unidade Gestora, conforme segue:

Subação:

Subelemento de despesa:

Fonte de recursos:

#### CLÁUSULA SEXTA - DADOS BANCÁRIOS DO LOCADOR

Para efetivar o pagamento o **LOCATÁRIO** efetuará o depósito na conta bancária de titularidade do **LOCADOR** e por ele indicada, conforme segue:

Nome do Banco:

Número do Banco:

Agência:

Número da Conta:

**Parágrafo Único** – indicando, o **LOCADOR**, conta bancária diferente do Banco do Brasil S.A., o depósito dar-se-á a *posteriori* em função da necessidade da sua transferência, cabendo a esse o pagamento dos emolumentos referentes à mencionada operação bancária.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - VALOR E REAJUSTAMENTO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar, mensalmente ao **LOCADOR** ou ao seu procurador formalmente delegado, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento a importância de R\$                    refazendo o valor de R\$                    para o período, sendo anualmente reajustado, de acordo com os índices oficiais do governo estadual, Portaria nº 3.930 de 20 de setembro de 1955 e na falta deste, aplicar os índices oficiais do governo federal.

**Parágrafo único** – Para o cumprimento das obrigações estipuladas nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** depositará na conta bancária de titularidade do **LOCADOR** em instituição bancária indicada pelo mesmo.

#### CLÁUSULA OITAVA - BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** poderá fazer pequenas benfeitorias e adaptações nos imóveis, necessárias para o seu funcionamento e ao exercício de suas atividades, ficando proibidas as reformas, adaptações e ampliações, que demandem gastos elevados.

#### CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADE

O **LOCATÁRIO**, finalizado e não prorrogado o prazo contratual, obriga-se a devolver o imóvel nas condições em que o recebeu, conforme o LAUDO DE VISTORIA, assinado nesta data, excetuando-se as deteriorações decorrentes do seu uso normal. Fica, o mesmo, impedido de sublocá-lo total ou parcialmente, sem prévia autorização do **LOCADOR** e em consonância com a SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO. Serão pagas pelo **LOCATÁRIO**, em outros elementos de despesas, as despesas ordinárias do condomínio, consumo de água, luz e limpeza, relacionadas com o objeto da locação. Obriga-se, o **LOCADOR**, ao atendimento das despesas relativas às taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como as despesas extraordinárias de condomínio. Também correrão por conta do **LOCADOR** as despesas com a manutenção preventiva e corretiva predial das instalações. Durante a vigência deste contrato o **LOCADOR** obriga-se a manter o imóvel com todas as condições de uso e habitação. Enquanto durar a locação, o **LOCATÁRIO** poderá defender a posse do imóvel em nome do proprietário. O **LOCADOR** responsabiliza-se pelo cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, no caso de venda ou transferência do imóvel a terceiros, bem como, obriga-se a manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - INEXECUÇÃO E PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato pelo **LOCADOR**, poderá importar nas penalidades seguintes:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves;
- d) na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- e) **Parágrafo Único** - A rescisão do contrato sujeita o LOCADOR à multa rescisória correspondente ao valor de 10% (dez por cento) do valor do saldo do contrato, corrigido na data da rescisão, pelos índices oficiais do governo federal. Lei nº 8.666/93, e suas alterações.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - VALIDADE

O presente contrato somente produzirá seus efeitos jurídicos e legais depois de aprovado pela Secretaria de Estado da Administração e publicado no Diário Oficial do Estado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos casos seguintes:

- a) por ato unilateral e escrito do **LOCATÁRIO**, nas situações previstas na Lei Federal nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, e suas alterações;
- b) amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- c) descumprimento, por parte do **LOCADOR**, das obrigações legais e ou contratuais, assegurando ao **LOCATÁRIO** o direito de rescindir o contrato, a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e ou extrajudicial;
- d) judicialmente, nos termos da legislação vigente.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições da Lei nº 8.666, de 21.06.1993, e suas alterações, pelos preceitos do Direito Público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos e disposições do Direito Privado, em especial a Lei Federal nº 8.245/91. Os casos omissos serão resolvidos à luz da mencionada legislação, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do Direito.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO

Para dirimir toda e qualquer questão, com origem neste Contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Florianópolis, com renúncia de qualquer outro. E, por estarem assim de comum acordo justos e contratados, depois de lido e o achado conforme, as partes nomeadas assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual forma e conteúdo, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

#### OBSERVAÇÕES

--

LOCAL E DATA
--------------

**ASSINATURAS**

LOCADOR
---------

LOCATÁRIO (NOME/CARGO/MATRÍCULA)
----------------------------------

1ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA
-----------------------------	------------

2ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA
-----------------------------	------------

II. Anexo

MINUTA DE ADITIVO A CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL



ESTADO DE SANTA CATARINA

ADITIVO A CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

		ADITIVO Nº
PRAZO	REAJUSTE	ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Este Aditivo refere-se ao Contrato de Locação de Imóvel nº aditivo firmado em \_\_\_\_\_, proveniente do Edital de Licitação nº na modalidade de \_\_\_\_\_, situado à nº \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, cidade \_\_\_\_\_ UF \_\_\_\_\_, assinado entre o(a) Senhor(a) e o Estado de Santa Catarina, através do órgão ou entidade \_\_\_\_\_.

**DAS PARTES**

Aos \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) dias do mês de \_\_\_\_\_ do ano de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), compareceram de um lado, o(a) Senhor(a) inscrito(a) no CNPJ/CIC nº \_\_\_\_\_ na qualidade de \_\_\_\_\_ adiante denominado Locador; de outro lado, o Estado de Santa Catarina, através do órgão ou entidade \_\_\_\_\_ representado pelo(a) Senhor(a) \_\_\_\_\_ cargo público adiante denominado Locatário, de acordo com o Decreto 1.640, de junho de 2018 e alterações do Decreto nº 3.131, de 19 de março de 2010; para firmar o presente ADITIVO, mediante as Cláusulas que aceitam, ratificam e outorgam, na forma abaixo.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO**

O presente ADITIVO prorrogará, conforme a Cláusula Quarta do Contrato acima especificado, o prazo contratual por um período de *aditivo* a contar de \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA SEGUNDA - REAJUSTE**

O valor locatício mensal especificado na Cláusula Sexta do Contrato passará a ser de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), obedecendo a aplicação do índice de \_\_\_\_\_ % (\_\_\_\_\_) sobre o valor anterior de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_).

**CLÁUSULA TERCEIRA - VALIDADE**

As demais Cláusulas do Contrato continuam em vigor.

**CLÁUSULA QUARTA - DISPOSIÇÃO FINAL**

E, por estarem acordes, as partes nomeadas assinam o presente ADITIVO, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

LOCAL E DATA

**ASSINATURAS**

LOCADOR

LOCATÁRIO	
1ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA
2ª TESTEMUNHA - NOME/RG/CIC	ASSINATURA

### III. TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL



ESTADO DE SANTA CATARINA

TERMO DE ENTREGA DE IMÓVEL

Aos ( ) dias do mês de do ano de ( ), foram entregues as chaves do imóvel situado à , nº , bairro , cidade , UF , ao (a) Senhor (a) , inscrito (a) no CNPJ/CIC nº , proprietário (a) do mesmo, ou representante legalmente constituído, que o vistoriou e o identificou nas mesmas condições em que foi locado, dando assim por recebido o imóvel e desonerando o Locatário de qualquer reclamação futura.

E, para constar, lavrou-se o presente TERMO em 3 (três) vias, que vão assinadas pelo representante do órgão ou entidade, na qualidade de Locatário, e pelo(a) Locador(a), cu seu representante legal, conforme procuração apresentada.

LOCAL E DATA	
<b>LOCADOR(A) OU REPRESENTANTE LEGAL</b>	
NOME	
ASSINATURA	
<b>RESPONSÁVEL DO ÓRGÃO LOCATÁRIO</b>	
NOME	MATRICULA
CARGO	ASSINATURA

MCP-022