



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 05080012/2024**

**CONTRATO 011/2024 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE MACEIÓ E A EMPRESA APSA – ADMINISTRADORA PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO CASA LEGISLATIVA**

Pelo presente instrumento, que entre si celebram, de um lado, a **Câmara Municipal de Maceió**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o no 08.447.302.0001/14, com sede administrativa na Rua Sá e Albuquerque, No 574, Jaraguá, CEP 57022-180 Maceió-Alagoas, representado por seu Presidente, Vereador GALBA NOVAES DE CASTRO NETTO, inscrito no CPF sob o no055.212.644- 69; por seu 1a Vice-Presidente Vereador LUCIANO MARINHO DA SILVA inscrito no CPF sob o no 894.720.204-53; por seu 2o Vice-Presidente Vereadora MARIA GABRIELLA MARTINS COELHO DA PAZ inscrito do CPF sob o no 057.845.054-24 por seu 1o Secretario Vereador MARCELO PALMEIRA CAVALCANTE inscrito no CPF sob o no 012.248.124-09; por sua 2a Secretaria Vereador José Siderlane Araujó de Mendonça, inscrita no CPF sob o no 035.168.514-65; por seu 3o Secretario Vereador JOÃO VICTOR LOUREIRO PESSOA CATUNDA inscrito no CPF sob o no 104.403.624-90, doravante designado **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, a Empresa **APSA – ADM. PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ: 28.350.338/0027-21, estabelecida na Rua Elizeu Teixeira, nº 120, Jatiúca, Maceió/AL, doravante designado **LOCADOR**, celebram o presente contrato o qual se regerá pelas disposições na Lei Federal no 14.133/2021 e demais normas pertinentes, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Os contratantes enunciam as seguintes Cláusulas e condições que regerão o contrato em harmonia com os princípios e normas da legislação aplicável à espécie, especialmente na Lei Federal no 14.133/2021, que as partes declaram conhecer, subordinando-se, incondicional e irrestritamente, às suas estipulações:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado na RUA CORONEL JOÃO BEZERRA, Nº 35, QD-A, BAIRRO DO FEITOSA, MACEIÓ, ALAGOAS, CEP: 57.042-230, de Rua Sá e Albuquerque, 564 - Jaraguá / Maceió - Alagoas, 57022-180



**CÂMARA**  
Municipal de Maceió

propriedade da Sra. Luana Angélica Tenório de Oliveira e administrada pela empresa APSA ADMINISTRADORA PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A, CNPJ sob o no 28.350.338/0020- 55, onde irá funcionar o Gabinete do Vereador EDUARDO CANUTO, parlamentar desta Câmara Municipal de Maceió.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA:**

- 2.1. Este contrato visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado com a finalidade de funcionar o Vereador EDUARDO CANUTO, parlamentar desta Câmara Municipal de Maceió.
- 2.2. Por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida por esta locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.
- 2.3. A modificação da finalidade pública a ser atendida por esta locação será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria desta Câmara.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO E DA EFICÁCIA:**

- 3.1. O prazo de vigência e execução deste contrato será de 07 (sete) meses ou até o dia 31/12/2024 e o valor será de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais, a partir da data de assinatura do contrato, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.
  - 3.1.1. Esgotado o prazo de vigência e execução deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste contrato.
  - 3.2. O prazo de vigência e execução deste contrato poderá ser prorrogado enquanto houver finalidade pública a ser atendida por esta locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.
  - 3.3. É vedada a prorrogação automática do prazo de vigência e execução deste contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo LOCATÁRIO depois de findo o prazo previsto no subitem 3.1., não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.
  - 3.4. Caso a sede passe a ter estrutura física para comportar o Gabinete do Vereador EDUARDO CANUTO, parlamentar desta Câmara Municipal de Maceió, o contrato se extinguirá, de maneira imediata, por falta de interesse da Casa Legislativa.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL :**

Rua Sá e Albuquerque, 564 - Jaraguá / Maceió - Alagoas, 57022-180



4.1. Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel já locado, elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

4.2. O LOCADOR anui expressamente como resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.

4.3. A cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura deste contrato, será permitido o reajuste do preço da contratação, conforme a variação do IGP-M no período.

4.4. Competirá ao LOCADOR exercer, perante o LOCATÁRIO, seu direito ao reajuste até a data da prorrogação contratual ou do encerramento do contrato, sendo que, se não o fizer de forma tempestiva e, por via de consequência, prorrogar o contrato ou deixar expirar o prazo de vigência, ocorrerá a preclusão do seu direito ao reajuste.

4.5. Competirá ao LOCATÁRIO o cálculo do reajuste, encaminhando o respectivo Memorial de Cálculo ao LOCADOR para ciência.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA**

5.1. A despesa com a execução do objeto deste contrato corre à conta do seguinte crédito orçamentário, constante do orçamento da Câmara Municipal de Maceió para o exercício financeiro de 2024:

**Órgão: Câmara Municipal de Maceió**

**Função Programática: 01.0001.01.031.0041.2419 – Gestão e Manutenção Administrativa da Câmara**

**Elemento de Despesa: 3390.39.00.00- Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica**

**Fonte de Recursos.: 1.5.00**

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

6.1. O LOCADOR é obrigado a:

6.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;

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

Rua Sá e Albuquerque, 564 - Jaraguá / Maceió - Alagoas, 57022-180



6.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

6.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.6. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ai se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art.22 da Lei Federal no 8.245/91;

6.1.8. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigida para a contratação.

6.1.9. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

7.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

7.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;

7.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

7.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

7.1.4. Levantar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si ou seus agentes;

7.1.6. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;



**CÂMARA**  
Municipal de Maceió

7.1.7. Pagar as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto e ao serviço de telefonia ou outros meios de comunicação;

7.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de alienação do imóvel e quando não possuir interesse no exercício de seu direito de preferência de aquisição, admitir que seja o mesmo visitado por terceiros;

7.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art.23 da Lei Federal no 8.245/1991;

7.1.10. Permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com direito a abatimentos no valor do aluguel na hipótese de os reparos durarem mais de 10 (dez) dias e a rescindir o contrato caso seja ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias.

7.1.11. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

7.1.12. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Município.

### **CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO**

8.1. Com base na Lei Federal no 14.133/2021, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

8.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade pública a que se destina o imóvel locado, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

8.1.2. 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:

8.1.2.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

8.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificado e determinado pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

8.1.2.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução deste contrato.

8.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 8.1.2.2 e 8.1.2.3 desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos



**CÂMARA**  
Municipal de Maceió

comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

### **CLÁUSULA NONA - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO**

9.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido este contrato:

9.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

9.1.3. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

9.1.4. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros.

### **CLÁUSULA DEZ - DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO**

10.1. O LOCADOR reconhece desde já os direitos do LOCATÁRIO em caso de rescisão administrativa, prevista na Lei Federal no 14.133/2021.

### **CLÁUSULA ONZE - DAS BENFEITORIAS**

11.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e qualquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

11.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. 11.2. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem poderão ser realizados após expresso consentimento, por escrito, do LOCADOR.

11.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem 11.2., fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

11.4. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

### **CLÁUSULA DOZE - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**



**CÂMARA**  
Municipal de Maceió

12.1. Nos termos do art.27 e seguintes da Lei Federal no 8.245/1991, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

12.1.1. O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar, de forma inequívoca, sua intenção de adquirir o imóvel.

12.2. Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme art.8o da Lei Federal no 8.245/1991, que para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros permanecerá vigente este contrato de locação.

### **CLÁUSULA TREZE – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

13.1. Durante a vigência deste contrato, a execução do objeto é acompanhada e fiscalizada por CELINA CÉLIA TENÓRIO DE DEUS BRANCO, matrícula 101597-4 no uso de suas atribuições.

13.2. O gestor deste contrato será o designado e nomeado pela autoridade competente e terá, entre outras, as seguintes atribuições: comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento; solicitar ao LOCATÁRIO a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual; atestar recibos para efeito de pagamentos; solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

### **CLÁUSULA QUATORZE – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

14.1. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao Gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.

14.2. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de 05 (cinco) dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente do LOCADOR.

14.3. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de quaisquer dos pagamentos previstos nos subitens 6.1.5., 6.1.6. e 6.1.7, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

### **CLÁUSULA QUINZE – DAS SANÇÕES:**

Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas neste contrato a Câmara poderá aplicar as sanções previstas na Lei Federal no 14.133/2021 a seguir dispostas:



**a) Advertência;**

**b) Multa de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor mensal do contrato pelo atraso na entrega, até o limite de 20 (vinte) dias, o que ensejará a rescisão do contrato;**

**c) Multa de 10% (dez por cento) do valor anual do contrato caso a adjudicatária não cumpra com as obrigações assumidas, incluindo-se os prazos estabelecidos, salvo por motivo de força maior reconhecido pela Câmara.**

**d) As multas referidas neste item poderão ser descontadas no pagamento, ou cobradas judicialmente.**

**e) Suspensão temporária da participação em licitações e impedimentos de contratar com a Câmara por prazo não superior a 02 (dois) anos;**

**f) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Câmara pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, até que seja promovida a reabilitação, na forma da lei, perante a própria entidade que aplicar a penalidade.**

16.1. O presente contrato fundamenta-se: 16.1.1. na Lei Federal no 14.133/2021;

16.1.2. Na Lei Federal no 8.245/1991;

16.1.3. Na Lei Federal no 8.078/1990 e Lei Municipal No5.808/2009.

16.2. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo nº 05080012/2024 especialmente:

16.2.1. Ao Termo de Dispensa de Licitação publicado no Diário Oficial do Município em Maceió com base na Lei Federal no 14.133/2021;

16.2.2. Ao Parecer PG desta Câmara;

16.2.3. À proposta do LOCADOR.

**CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

**CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO**






**CÂMARA**  
Municipal de Maceió

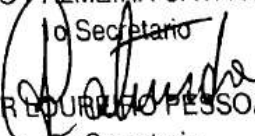
18.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Maceió - AL, que prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Para firmeza e validade do que foi pactuado, lavra-se o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCATÁRIO e LOCADOR, e pelas testemunhas abaixo.

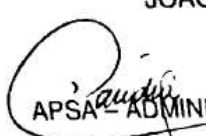
Maceió/AL, 24 de maio de 2024.

  
GALBA NOVAES DE CASTRO NETTO  
Presidente

  
JOSE SIDERLANE ARAÚJO DE MENDONÇA  
2º Secretário

  
MARCELO PALMEIRA CAVALCANTE  
1º Secretário

  
JOÃO VICTOR LOURIVAL PESSOA CATUNDA  
3º Secretário

  
APSA - ADMINISTRADORA FUNDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A  
CNPJ sob o no 28.350.338/0027-21  
LAÚDIA ALBUQUERQUE  
MATRÍCULA 4257  
LOCADOR