



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

PROCESSOS ADMINISTRATIVOS Nº 4924/2017

**CONTRATO Nº 14/2018, CUJO
OBJETO É A LOCAÇÃO DE IMÓVEL
ONDE IRÁ FUNCIONAR A SEDE DA
CASA LEGISLATIVA, QUE ENTRE SI
CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL
DE MACEIÓ E A ALIANÇA
ADMINISTRAÇÃO E
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

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 Praça Marechal Deodoro, 376, Centro, Maceió/AL, CEP: 57.020-040 no município de Maceió, representado por seu Presidente, Vereador KELMANN VIEIRA DE OLIVEIRA, inscrito no CPF sob o nº 025.819.234-82; por sua 1ª Vice-Presidente Vereadora SILVÂNIA BATINGA DE OLIVEIRA BARBOSA, inscrita no CPF sob o nº 662.997.724-68 por seu 2º Vice-Presidente Vereador MARIA DE FÁTIMA GALINA F. SANTIAGO inscrito no CPF sob o nº 227.759.194-72; por seu 1º Secretario Vereador DAVI CABRAL DAVINO inscrito no CPF sob o nº 153.966.904-10; por seu 2º Secretario Vereador JOSÉ MÁRCIO DE MEDEIROS MAIA JUNIOR inscrito no CPF sob o nº 043.355.304-98; por seu 3º Secretario Vereador JOÃO EDUARDO MARTINS COELHO DA PAZ inscrito no CPF sob o nº 011.135.704-74, doravante designado **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, **ALIANÇA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 24.468.894/0001-07, com sede na Avenida Pio XII, nº 347, bairro Jatiúca, no Município de Maceió/AL, doravante designado **LOCADOR**, neste ato representada por sua administradora SANDRA RIBEIRO TOLEDO, inscrita no CPF nº 692.851.794-87 e portadora do RG nº 780.407 SSP/AL, celebram o presente contrato o qual se regerá pelas disposições da Lei nº. 8.666/93 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 a Lei Federal nº. 8.666/93, 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 Sá e Albuquerque, nºs 560, 564, 568, 574, 578, 582, Bairro Jaraguá, Maceió/AL, objeto das matrículas nºs 7.951 e 33.358, livro 2, do 1º Serviço Notarial e Registral de Maceió/AL, onde irá funcionar a sede da Casa Legislativa de Maceió/AL.



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA:

- 2.1. **Este contrato visa atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para sede da Câmara Municipal de Maceió, conforme justificativa do Termo de Referência do Sr. Otávio Henrique Palmeira Rêgo, Superintendente da Câmara de Vereadores de Maceió/AL.**
- 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 deste contrato será de 60 (sessenta) meses, 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.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL

- 4.1. **Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel locado, e considerando às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de R\$ 57.500,00 (cinquenta e sete mil e quinhentos reais).**
- 4.2. O LOCADOR anui expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.
- 4.3. **Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e**



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga;

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = \frac{TX}{365} \quad I = \frac{6}{100} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

4.4. A cada período de 12 (doze) meses, **contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes**, será permitido o reajuste do preço da contratação, conforme a variação do IGP-M no período.

4.5. Competirá ao LOCADOR exercer, perante o LOCATÁRIO, seu direito ao reajuste, 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.

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

4.7 Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

4.7 O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual (art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666/93).

4.8. Fica ajustado que o primeiro pagamento será realizado e devido apenas 30 dias após a data de entrega das chaves do referido imóvel, quando o prédio estará com todos as condições exigidas no Termo de Referência e proposta de preços da Locadora.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESPESA



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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 2018:**

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA: 01.0001.01.031.0029.2069

ELEMENTO DE DESPESA: 3390.39.00/100

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;

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 complementar contra fogo**, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel (art. 22, VIII, da Lei n.º 8.245/91);

6.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí 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;

6.1.10 Pagar o IPTU do imóvel e apresentar cópia de quitação;

6.1.11 Entregar o imóvel em perfeita condições de uso, com todas as exigências constantes no Termo de Referência que faz parte integrante deste contrato; e

6.1.12 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionador de ar, telefonia, divisórias, combate a incêndio, bem como as redes de lógica, hidráulica e elétrica;

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

6.1.14 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

6.1.15 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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. Levar 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;

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;

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

7.1.14. **A LOCATÁRIA se obriga dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da entrega da chave, a promover perante a ELETROBRAS (Companhia de Energia Elétrica de Alagoas) a cobrança das faturas em nome próprio.**

CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no §3º do art.62 e no art.58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/1993, são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:



ESTADO DE ALAGOAS **Câmara Municipal de Maceió-AL** **COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

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 contato;

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 comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que foi efetivamente ocupado o imóvel.

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;

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

CLÁUSULA DEZ – DOS DIREITOS DO LOCATÁRIO

10.1. O LOCADOR reconhece desde já os direitos do LOCATÁRIO em caso de rescisão administrativa, prevista no art.77 da Lei Federal nº 8.666/1993.

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 expresse 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,



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

11.2.1. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem 11.2. 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

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 pelo Sr. Otávio Henrique Palmeira Rêgo, designado Gestor.

13.2. O gestor deste contrato 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.

13.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

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.



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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, bem como:

14.4 Certidão unificada, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por ele administrados e os tributos sociais;

14.5 Prova de inscrição no cadastro de contribuinte imobiliário municipal, em atenção ao artigo 29, II, da Lei n.º 8.666/1993;

14.6 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); e

14.7 Certidão negativa de débitos trabalhistas conforme art. 642-A da consolidação das leis do trabalho, acrescentado pela Lei n.º 12.440 de 07 de julho de 2011 e na resolução administrativa n.º 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

CLÁUSULA QUINZE – DAS SANÇÕES:

15.1. Em caso de inexecução parcial ou total das condições fixadas neste contrato a Câmara poderá aplicar as sanções previstas no art. 87 da Lei n.º 8.666/93 a seguir dispostas:

a) Advertência;

b) Multa de 10% (dez por cento) do valor anual do contrato caso a adjudicatária não cumpra com as obrigações assumidas, salvo por motivo de força maior reconhecido pela Câmara;

c) As multas referidas neste item poderão ser descontadas no pagamento ou cobradas administrativamente e/ou judicialmente;

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

e) 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.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO E À PROPOSTA



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

16.1. O presente contrato fundamenta-se:

16.1.1. Na Lei Federal nº 8.666/1993;

16.1.2. Na Lei Federal nº 8.245/1991;

16.2. O presente contrato vincula-se aos termos do Processo nº 4924/2017 especialmente:

16.2.1. Ao Termo de Dispensa de Licitação publicado no Diário Oficial do Município de 01 2018, com base no art.24, X, da Lei Federal nº 8.666/1993; e

16.2.2. À proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir do 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.

17.2. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245/91 e na Lei n.º 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO

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, 05 de fevereiro de 2018.

KELMANN VIEIRA DE OLIVEIRA
Presidente



ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Maceió-AL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

DAVI CABRAL DAVINO
1º Secretário

JOSÉ MÁRCIO DE MEDEIROS MAIA JUNIOR
2º Secretário

JOÃO EDUARDO MARTINS COELHO DA PAZ
3º Secretário

ALIANÇA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
LOCADOR

OTÁVIO HENRIQUE PALMEIRA RÊGO
GESTOR CONTRATUAL

TESTEMUNHAS:

NOME:
RG nº
CPF/MF N.

NOME:
RG nº
CPF/MF N.