

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

CONTRATO Nº 001/2023
PROCESSO Nº 06500.128976/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE MACEIÓ, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA ALFORM SERVIÇOS LTDA.

LOCATÁRIO: O **Município de Maceió**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Desembargador Almeida Guimarães, nº. 87, Pajuçara nesta cidade inscrito no CNPJ sob o nº 12.200.135/0001-80, neste ato representado pelo Senhor Prefeito **JOÃO HENRIQUE HOLANDA CALDAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº. 2.452.354 - SSP/AL e do CPF nº.011.176.901-99, residente na Av. Álvaro Otacílio, 6615, AP-0601-Jatiúca, domiciliado neste município.

INTERVENIENTE: A **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.129.810/0001-05, neste ato representada por seu Secretário **JOSÉ DE BARROS LIMA NETO**, brasileiro, casado, portador do RG nº 98001027752 SSP/AL e do CPF: 039.849.424-00, residente domiciliado na Rua Abdon Arroxelas, 478, Ap 601, Jatiuca, Cep 57035755, Maceió - AL.

LOCADORA: A empresa **ALFORM SERVIÇOS LTDA**, situada na Avenida Menino Marcelo, nº 9350, Serraria, Ed. Empresarial Humberto Lobo, sala 1005, CEP: 57.046-000, inscrito no CNPJ nº 43.467.841/001-16, **tendo como sua representante legal a Sra. LIDIANE SANTOS DE LIMA**, brasileira, solteira, empresária, portadora do CPF nº 025.951.464-08, residente e domiciliada na cidade de Maceió - AL, na Rua Alto de Santa Tercília, nº 80, Pontal da Barra, CEP: 57010-868;

Os **CONTRATANTES** celebram, por força do presente instrumento, **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, o qual se regerá pelas disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações, bem como em conformidade com o que preconiza o Decreto Municipal nº. 9.045/2021 no que couber, mediante as seguintes cláusulas:

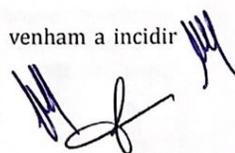
1. **[OBJETO]** O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado na Avenida Julia Camelo de Freitas, 1999; Qd 81, Lt 12 - Bairro: Cidade Universitária - Maceió/AL, com as seguintes especificações: Tipo de imóvel: prédios Comerciais e residenciais; padrão construtivo: baixo, médio; formato: regular; posição: Rua principal com fundo para imóveis residenciais, área total de terreno: 1.000,00 m² topografia: 100% de área plana, solo superficial: seco. Área útil considerada: 504,19 m². Características físicas: padrão: bom; portas internas: madeira compensada pintada, madeira de lei; esquadrias: alumínio/vidro; piso: cerâmico; paredes: rebocadas e pintadas com revestimentos; teto: com forro de gesso; instalações sanitárias: piso cerâmico, paredes com revestimentos por completo e louças sanitárias; instalações hidráulicas: embutidas; instalações elétricas: embutida.
2. **[DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO]** O imóvel objeto da presente locação será destinado a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, especificamente da **REGIÃO ADMINISTRATIVA - 7** (Santos Dumont, Clima Bom, Cidade Universitária, Santa Lúcia, Tabuleiro do Martins) **com a finalidade de relocação de unidades de ensino existentes e ampliação da Rede Pública Municipal de Ensino para efetivar a oferta de novas vagas na Educação Infantil e no Ensino Fundamental de Maceió**, não sendo permitida sob qualquer pretexto, a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.
 - 2.1. 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.
 - 2.2. A modificação da finalidade pública a ser atendida por esta locação será formalizada por meio de termo aditivo, previamente analisado pela Procuradoria Geral do Município.

3. **[DO VALOR DO CONTRATO]** Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel locado, datado de 09.12.2022, 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\$ 17.000,00 (dezesete mil reais)** perfazendo o valor total de **R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais), ao final dos 12 (doze) meses.**

- 3.1. O LOCADOR anui expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.
- 3.2. 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 IGPM ou qualquer outro que venha substituí-lo no período.
- 3.3. 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.
- 3.4. Competirá ao LOCATÁRIO o cálculo do reajuste, encaminhando.
- 3.5. O respectivo Memorial de Cálculo ao LOCADOR para ciência.
- 3.6. O LOCADOR deve apresentar mensalmente Recibo de Locação, emitido e entregue ao Gestor deste contrato, para fins de liquidação e pagamento.
- 3.7. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento, mediante o atesto da Diretora de Gerenciamento Escolar, mediante ordem bancária creditada em conta-corrente da LOCADORA, **BANCO DO BRASIL, Agência 3183-6, Conta-Corrente nº 43571-6.**
- 3.8. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR na pendência de quaisquer dos pagamentos previstos no subitem 4.1, e do atesto do Recibo de Locação, sem que isso gere direito a alteração de preços ou compensação financeira.

4. **[DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES]** Por este instrumento, obrigam-se as partes:

- 4.1. O LOCADOR obriga-se a:
 - a. Cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
 - b. Comunicar ao Fiscal do Contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
 - c. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XIII, do artigo 55, da Lei nº 8.666/93;
 - d. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir à finalidade pública a que se destina e na data fixada neste instrumento;
 - e. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - f. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
 - g. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - h. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
 - i. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;



j. Pagar as despesas extraordinárias, af 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;

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

4.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

a. Proporcionar todas as facilidades para que ao LOCADOR possa desempenhar os compromissos assumidos neste Contrato;

b. Promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados;

c. Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

d. 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;

e. 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;

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

g. 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;

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

i. 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;

j. Pagar as despesas ordinárias, 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;

k. 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;

l. Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

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

5. [DA VIGÊNCIA] O prazo de vigência e execução deste contrato é de 12 (doze) meses da data de publicação do extrato contratual no Diário Oficial do Município, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

5.1. 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 a LOCATÁRIO a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste contrato;

5.2. 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;

- 5.3. 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 caput, não ocorrerá sua transformação em pacto por prazo indeterminado.

6. **[DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA]** A despesa com a execução do objeto deste contrato corre à conta do seguinte crédito orçamentário, constante do orçamento da Secretaria Municipal de Educação – SEMED para o exercício financeiro de 2022:

FUNÇÃO PROGRAMÁTICA	NATUREZA DAS DESPESAS	FONTE DE RECURSOS
12.122.0045.2284.0009 – MANTER AS UNIDADES DE ENSINO E SEDE ADMINISTRATIVA – SEMED	33 90 39 10 00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	0.1.02.100000 – MDE
FUNÇÃO PROGRAMÁTICA	NATUREZA DAS DESPESAS	FONTE DE RECURSOS
12.368.0020.2276.0009 – IMPLEMENTAR AÇÕES EDUCACIONAIS COMPARTILHADAS DO SISTEMA MUNICIPAL DE ENSINO	33 90 39 10 00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	0.1.03.900000 – FUNDEF

- 6.1. Fica assegurada a indicação do crédito orçamentário, relativo à parte do contrato a ser executada em exercício financeiro futuro, por meio de termos de apostilamento.

7. **[DAS BENFEITORIAS]** O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a:

7.1. 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.

7.2. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

7.2.1. Abatimentos acima do percentual indicado no subitem 7.1. Poderão ser realizados após expresso consentimento, por escrito, do LOCADOR.

7.3. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas, nos termos do subitem 7.1., fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

7.4. 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.

8. **[DO DIREITO DE PREFERÊNCIA]** 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.

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

8.2. 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.

8.3. Obriga-se o LOCADOR a dar ciência deste contrato ao futuro adquirente, que deverá respeitar o que foi pactuado no presente instrumento.

9. [DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO] A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado, por ato formal, pela LOCATÁRIA, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

10. [DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO] O LOCATÁRIO possuirá prerrogativas baseadas no §3º do art.62 e no art.58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/1993.

10.1. São atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

10.1.1. 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;

10.1.2. 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:

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

10.1.2.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas 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;

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

10.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 10.1.2.2 e 10.1.2.3 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 vigeu o ajuste.

11. [DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO] A inexecução total ou parcial deste contrato por parte do LOCADOR assegurará à LOCATÁRIA o direito de rescisão nos termos dos artigos 77 a 79 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993 e suas alterações, garantida a prévia defesa sempre mediante notificação por escrito.

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

11.1.1. Por mútuo acordo entre as partes, bastando manifestação escrita e antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

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

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

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

11.2. Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, sucessores e cessionários.

12. [DAS PENALIDADES] Além do dever de ressarcir a LOCATÁRIA por eventuais perdas e danos causados pelo LOCADOR, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 81 a 88 da Lei nº 8.666/93, as seguintes penalidades:

a. Advertência, a ser aplicada sempre por escrito;

- b. Multa, a ser aplicada à razão de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor mensal do Contrato, por dia de atraso, não podendo o valor máximo da multa exceder a 10% (dez por cento) do valor mensal do contrato;
 - c. Multa, a ser aplicada à razão de 1/12 (um doze avos) do valor anual do contrato, em caso de rescisão antecipada da avença, exceto nas hipóteses da Cláusula 10.1.2;
 - d. Suspensão do direito de licitar e contratar com entidades da Administração Pública;
 - e. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;
 - f. Aplicação das sanções administrativas descritas no Termo de Referência;
- 12.1.** As sanções previstas nos itens "a", "d", "e" e "f" desta CLÁUSULA poderão ser aplicadas acompanhada com as dos itens "b" e "c", facultada a defesa prévia do LOCADOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 12.2.** O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento
- 12.3.** Do prazo de execução dos serviços, se dia de expediente normal no órgão ou entidade interessada, ou do primeiro dia útil seguinte.
- 12.4.** A multa poderá ser aplicada acompanhada de outras sanções segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, desde que observado o princípio da proporcionalidade.
- 12.5.** A suspensão e o impedimento são sanções administrativas que
- 12.6.** Temporariamente obstam a participação em licitação e a contratação, sendo aplicadas nos seguintes prazos e hipóteses:
- 12.6.1.** Por até 30 (trinta) dias, quando, vencido o prazo da Advertência, o LOCADOR permanecer inadimplente;
 - 12.6.2.** Por até 12 (doze) meses, quando o LOCADOR falhar ou fraudar na execução do contrato, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal; e
 - 12.6.3.** Por até 24 (vinte e quatro) meses, quando o LOCADOR:
 - 12.6.3.1.** Praticar atos ilegais ou imorais visando frustrar os objetivos da contratação; ou
 - 12.6.3.2.** For multada, e não efetuar o pagamento.

13. [DAS DISPOSIÇÕES GERAIS] Disposições Gerais acerca do contrato:

- 13.1.** O presente contrato, fundamentado nas Leis nº 8.666/1993, nº 8.245/1991 e nº 10.106/2002, é objeto de dispensa de licitação, de acordo com o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, conforme os termos do Processo nº (6500.128976/2022), especialmente: Autorização do Gestor, avaliação de compatibilidade do aluguel e Parecer Assessoria Jurídica, além de submeter-se aos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.
- 13.2.** 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.
- 13.3.** 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.

14. **[DO FORO]** Fica eleito o foro da Comarca de Maceió, Capital do Estado de Alagoas, com renúncia expressa a outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato.

Por estarem de acordo, lavrou-se o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, as quais foram lidas e assinadas pelas partes contratantes, na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Maceió, 11 de Dezembro de 2023.


JOSE DE BARROS LIMA NETO
Secretário Municipal de Educação


LIDIANE SANTOS DE LIMA
Representante Legal

Testemunhas:

_____ CPF _____

_____ CPF _____