



Alagoas **Ativos**



**TERMO DE CONTRATO ALAGOAS ATIVOS Nº 01/2017 QUE ENTRE SI CELEBRAM ALAGOAS ATIVOS S.A., E O SR. SANDRO HENRIQUE DE ALMEIDA LESSA E A SRA. SANDRA DÉA DE ALMEIDA LESSA TENÓRIO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.**

**LOCATÁRIO:** A empresa ALAGOAS ATIVOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.218.037/0001-72 e com sede na Rua General Hermes, 80, Cambona, Maceió, Alagoas, representado por seu Diretor-Presidente, Sr. Helder Gonçalves Lima, inscrito no CPF sob o nº 026.857.234-80 e por sua Diretora-Executiva, Sra. Emily Caroline Lisboa Leite Pacheco, inscrita na CPF sob nº 059.346.884-80;

**LOCADOR:** O Sr. Sandro Henrique de Almeida Lessa, inscrito no CPF sob o nº 788.288.724-20, residente e domiciliado na Avenida Julio Marques uz, 170, Ed. Paganini, ap 501, Jatiúca, Maceió, Alagoas e a Sra. Sandra Déa de Almeida Lessa Tenório, inscrita no CPF sob o nº 926.496.104-68, residente e domiciliada na Avenida Professor Sandoval Arroxelas, 201, Ap 003, Conjunto Produban, Ponta Verde, Maceió, Alagoas, representados por seu procurador legal, Sr. Eraldo Rego Lessa, inscrito no CPF sob o nº 088.150.974-49, residente e domiciliada na Rua A (loteamento Duas Irmãs), 14, Poço, Maceió, Alagoas;

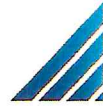
Os CONTRATANTES celebram, por força do presente instrumento, **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, o qual se regerá pelas disposições da Lei Federal nº 8.245/1991 e da Lei nº 13.303/2016, no que couber, mediante as seguintes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Este contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado na Rua Sampaio Marques, 25, Salas 606, 607, 608 e 609, Pajuçara, CEP 57.030-200, Maceió, Alagoas.

Constitui Anexo Único deste contrato Laudo de Vistoria do imóvel.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO E DA EFICÁCIA**



AlagoasAtivos



O prazo de vigência e execução deste contrato é de 05 (cinco) anos, da data de publicação do extrato contratual no Diário Oficial do Estado, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis.

Descumprimento desta cláusula contratual gera uma multa de 06 (seis) aluguéis mensais.

O prazo de vigência e execução deste contrato poderá ser prorrogado, mediante assinatura de termo aditivo.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL**

Tendo em vista o Laudo de Vistoria do imóvel locado, datado de 07 de dezembro, elaborado pelo LOCATÁRIO em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal se R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

Fica acordado o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) como fiança imobiliária.

O LOCADOR anui expressamente com o resultado do Laudo de Vistoria mencionado nesta cláusula.

Fazem parte do valor mensal o aluguel do imóvel, o condomínio e o IPTU do imóvel locado.

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.

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.

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

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

O LOCADOR é obrigado a:

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

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

Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias por este





AlagoasAtivos



pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

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;

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

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

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

O LOCATÁRIO é obrigado a:

Pagar pontualmente o aluguel;

Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade empresarial;

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;

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;

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

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, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;

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

Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, na hipótese de



AlagoasAtivos



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;

Aplicar ao LOCADOR as sanções cabíveis;

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

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

Poderá ser rescindido este contrato:

Por mútuo acordo entre as partes;

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

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

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

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS**

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 contratual a ser atendida por esta locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento do LOCADOR.

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO será abatida dos aluguéis a serem pagos.

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 OITAVA - 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.

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

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 NONA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

Durante a vigência deste contrato, a execução do objeto é acompanhada e fiscalizada pelo Sr. Cybele Silva Wanderley, designado Gestor.

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.

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

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

O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no prazo de 15 dias, contado da data do atesto do Recibo de Locação, mediante ordem bancária creditada em conta corrente do LOCADOR, Banco do Brasil agência 1600-4, conta corrente 34463-X.

### **CLÁUSULA ONZE – DAS SANÇÕES**

Comete infração administrativa nos termos da Lei 13.303 de 2017, da Lei nº 8.666 de 1993, da Lei nº 10.520 de 2002, e da Lei 12.846 de 2013, a Contratada que:

Inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

Ensejar o retardamento da execução do objeto;

Fraudar na execução do contrato;

Comportar-se de modo inidôneo;

Cometer fraude fiscal;



AlagoasAtivos



Não mantiver a proposta;

Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para celebrar contrato administrativo;

Obtiver vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais;

Manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.

A Contratada que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas na Lei 13.303 de 2017, Lei nº 8.666 de 1993, da Lei nº 10.520 de 2002, e da Lei 12.846 de 2013, observado o Decreto nº 4.054, de 19 de setembro de 2008.

Também ficam sujeitas às penalidades do inciso III do artigo 83 da Lei nº 13.303 de 2017,, a Contratada que:

Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a empresa pública ou a sociedade de economia mista em virtude de atos ilícitos praticados.

A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à Contratada, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 13.303 de 2017, e subsidiariamente as Lei nº 8.666, de 1993, e a Lei nº 6.161, de 2000.

A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

## **CLÁUSULA DOZE – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO AO TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO E À PROPOSTA**

O presente contrato fundamenta-se:

Na Lei nº 13.303/2016;

Na Lei nº 8.245/1991;

Na Lei Federal nº 8.078/1990.

À proposta do LOCADOR.





Alagoas Ativos



### CLÁUSULA TREZE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

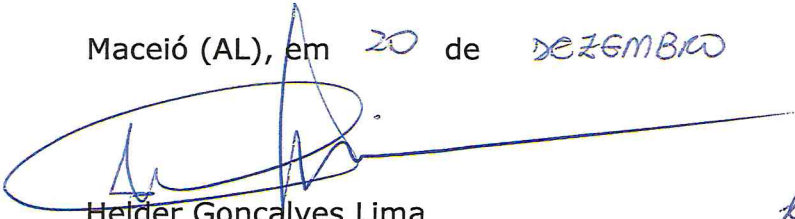
17.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.


### CLÁUSULA QUATORZE – 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), em 20 de DEZEMBRO de 2017 .

  
Helder Gonçalves Lima  
Diretor-Presidente  
ALAGOAS ATIVOS S.A.

  
Cybele Silva Wanderley  
Gestora Contratual  
ALAGOAS ATIVOS S.A.

  
Emily Leite Pacheco  
Diretora-Executiva  
ALAGOAS ATIVOS S.A.

  
Eraldo Rego Lessa  
Locador

TESTEMUNHA

NOME *Alexandro Alves dos Santos Leite*  
CPF Nº *888 928 164-20*

TESTEMUNHA

NOME *Flávia dos Reis Couto Leal*  
CPF Nº *050.363.614123*