

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO
Nº. 01/2021, QUE ENTRE SI CELEBRAM O
CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA
12ª REGIÃO – AL, E O SINDICATO DOS
ECONOMISTAS DO ESTADO DE
ALAGOAS – SINDECON/AL.**

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA 12ª REGIÃO – AL, autarquia federal inscrita no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº. 12.189.635/0001-68, situada na Comarca da Capital do Estado de Alagoas, à Rua Dias Cabral, nº. 165 – 1º andar – Centro, neste ato representada por seu Presidente Marcos Antônio Moreira Calheiros, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 374635 – SSP AL, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF/ME) sob o nº. 140.490.664-91.

LOCADOR: SINDICATO DOS ECONOMISTAS DO ESTADO DE ALAGOAS, inscrito no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº. 12.449.740/0001-99 situada na Comarca da Capital do Estado de Alagoas, à Rua Dias Cabral, nº. 165 – 1º andar – Centro, neste ato representada por seu Presidente José Alex Tenório da Costa, brasileiro, economista, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 882.455 – SSP AL, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (CPF/ME) sob o nº. 540.243.314-34.

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. 14.133/2021, no que couber, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este contrato tem como objeto a locação do imóvel localizado na Cidade de Maceió – Estado de Alagoas, Rua Dias Cabral, nº. 165 – 1º andar – Centro, matriculado no 2º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca da Capital sob o nº R -3 – 3302 e Av. 4-3302.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1. Este contrato visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado utilizado para instalação da sede do Conselho Regional de Economia 12ª Região – Alagoas.

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.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO E DA EFICÁCIA

3.1. O prazo de vigência e execução deste contrato é de 36 (trinta e seis) meses, da data de assinatura do presente 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 a proposta apresentada, elaborada pelo LOCADOR em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal de R\$ 900,00 (novecentos reais).

4.2. Durante o período de locação não haverá reajuste do valor da locação.

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 do C Conselho Regional de Economia 12ª Região – Alagoas para o exercício financeiro de 2021: Rubrica Nº 6.3.1.3.04.01.063 - Locação de bens móveis e imóveis.

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 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;

6.1.7. 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.

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;

CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no art.104, I e II, da 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, 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;

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 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;

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

9.2. 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.

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, 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 expresse 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 será acompanhada e fiscalizada por gestor indicado no verso do presente contrato.

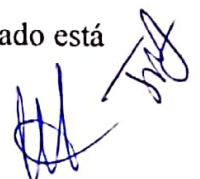
13.2. O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições: comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento; solicitar ao LOCATÁRIO a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual; atestar recibos para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

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.

CLÁUSULA QUINZE = DAS SANÇÕES

15.1. O LOCADOR que, por qualquer forma, não cumprir as normas do contrato celebrado está sujeito às seguintes sanções, assegurados o contraditório e ampla defesa:



15.1.1. Advertência;

15.1.2. Multa;

15.1.3. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada à vista dos motivos informados na instrução processual.

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

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;

16.1.5. Na Lei Federal nº 8.078/1990.

16.2. 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.

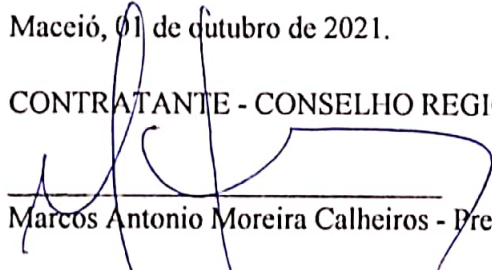
CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO

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.

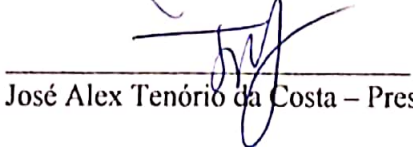
Maceió, 01 de outubro de 2021.

CONTRATANTE - CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA 12ª REGIÃO – AL



Marcos Antonio Moreira Calheiros - Presidente

CONTRATADO - SINDICATO DOS ECONOMISTAS DO ESTADO DE ALAGOAS



José Alex Tenório da Costa – Presidente

TESTEMUNHAS:

142.396.754-21 Ana Késia Simplicio de Oliveira.
CPF:

013.525.194-02 Arnaldo Romão de Siqueira Filho
CPF: