



	Código	Folha nº
Gestão de Contratos e Convênios	F.SUBD.06.00	1/4

CONTRATO Nº 80/2019

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS E A SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº. 12.473.062/0001-08, estabelecido na Praça Marechal Deodoro da Fonseca, 319, Centro, Maceió/AL., neste ato representado por seu Presidente, Desembargador Presidente Des. TUTMÉS AIRAN DE ALBUQUERQUE MELO doravante denominado LOCATÁRIO, e SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na Rua Barão de Jaraguá, nº 227, Jaraguá, Maceió/AL, inscrita no CNPJ nº 09.487.958/0001-23, neste ato representado por seu sócio RODRIGO OMENA LOPES DE FARIAS, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identificação nº 2000001125898, SSP/AL e inscrito no CPF nº. 516.938.444-00, residente e domiciliado nesta cidade, ora denominado LOCADOR, resolvem celebrar o Contrato de Locação, em decorrência do Processo Administrativo Virtual nº 2019/8427, mediante sujeição às seguintes cláusulas e condições contratuais:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DOS DOCUMENTOS

Fazem parte do presente contrato, independentemente de transcrição, todos os elementos que compõem o Processo Administrativo nº 2019/8427.

#### CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O Contrato de Locação, de 06 (seis) unidades imobiliárias constituídas de galpões, localizado na Avenida Coronel Salustiano Sarmiento, esquina com a Travessa em projeto no bairro do Barro Duro, destinados ao armazenamento de bens do Departamento Central de Material e Patrimônio.

#### CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

O prazo de locação é de 6 (seis) meses, iniciando-se a partir da assinatura desta avença.

Parágrafo Primeiro. Em atenção ao interesse público, observando-se o prazo de 30 (trinta) dias de antecedência, contados da notificação formal do Locador, o Locatário poderá rescindir o contrato unilateralmente a qualquer tempo.

#### CLÁUSULA QUARTA: DO PAGAMENTO

LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a importância global de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) dividida em 6 (seis) parcelas iguais e mensais de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) ao LOCADOR, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito na conta corrente pertencente ao LOCADOR.

#### CLÁUSULA QUINTA: DO CRÉDITO

As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta do PROGRAMA DE TRABALHO: 02.122.003.2431 — Manutenção dos Órgãos do Poder Judiciário — 2º GRAU, FONTE — 0100 — Recursos Ordinários, ELEMENTO DE DESPESA: 33.90-39 — Outros Serviços de Terceiros — Pessoa Jurídica.

#### CLÁUSULA SEXTA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, objeto deste contrato, será utilizado exclusivamente para o armazenamento de bens do Departamento Central de Material e Patrimônio, não podendo ser sublocado, total ou parcialmente.





	Código	Folha nº
Gestão de Contratos e Convênios	F.SUBD.06.00	2/4

**CLÁUSULA SÉTIMA: DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS**

Obriga-se o LOCATÁRIO, além do pagamento do aluguel, a manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza e higiene, para assim o entregar ao término da locação, além do pagamento do consumo de água e energia correspondente.

§ 1º. Caberá ao LOCADOR o pagamento de todos os tributos referentes ao imóvel em questão, consoante preceitua o artigo 22, VIII, da Lei 8245/1992.

**CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

**I - DO LOCATÁRIO**

- a) não introduzir modificações ou transformações no imóvel sem a prévia autorização, por escrito, do LOCADOR;
- b) devolver o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, ou por modificações efetuadas pelo LOCATÁRIO, devidamente autorizadas pelo LOCADOR;
- c) providenciar as reformas que porventura se fizerem necessárias quando da devolução do imóvel locado;
- d) encaminhar ao LOCADOR, no prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da assinatura, cópia deste contrato;
- e) produzir relatório detalhado com descrição das condições do imóvel, inclusive com registro fotográfico;
- f) empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento em dia;
- g) publicar o extrato do contrato e de seus aditivos, se ocorrerem, no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de Alagoas, órgão oficial de divulgação dos atos processuais e administrativos do Poder Judiciário de Alagoas;
- h) observar se o processo está instruído com laudo de vistoria do imóvel, com o intuito de detalhar as condições em que o mesmo está sendo recebido;
- i) não introduzir modificações ou transformações no imóvel sem a prévia autorização, por escrito do LOCADOR, ressalvado o disposto na Cláusula Nona – Das Benfeitorias, constante no presente Contrato;
- j) elaborar termo circunstanciado para a entrega e devolução das chaves, assinado pelas partes, tão logo sejam feitas as correções necessárias no imóvel; se, quando da assinatura dos respectivos termos, forem observadas pendências em relação aos laudos de vistoria respectivos, estes não poderão ser assinados até a regularização definitiva das pendências; e
- k) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

**II - DO LOCADOR:**

- a) receber o imóvel, após seu uso pelo LOCATÁRIO, assinando o termo de devolução das chaves;
- b) responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato e na legislação específica, essencialmente no que tange à transferência do imóvel a terceiros;
- c) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo Administrativo nº 2019/8427.

Parágrafo único. Caso o LOCADOR não assine o documento constante no item "a", ou não se manifeste por escrito, será considerado entregue o imóvel, inexistindo, a partir daquela data, quaisquer valores pendentes de pagamento ao LOCADOR, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.

**CLÁUSULA NONA: DO REAJUSTE**

O valor do aluguel do imóvel locado poderá ser reajustado anualmente pelo IGP/M (Índice Geral de Preços do Mercado – mês anterior), calculado pela Fundação Getúlio Vargas – (FGV), ou seja, a partir do décimo terceiro mês contado de sua assinatura, caso haja prorrogação do contrato, devendo os demais reajustes ser efetuados quando se completarem períodos múltiplos de um ano, contados sempre desse marco inicial, com a ressalva de que cada reajuste só poderá ser aplicado a pedido do interessado, que terá como data limite a renovação do contrato que se seguir ao ciclo de reajuste pleiteado, sob pena de preclusão do direito a este.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**





	Código	Folha nº
Gestão de Contratos e Convênios	F.SUBD.06.00	3/4

As sanções administrativas que poderão ser aplicadas ao LOCADOR, serão as seguintes:

I – **ADVERTÊNCIA:** em caso de infrações cometidas que prejudiquem a lisura do processo licitatório ou que venham a causar dano ao LOCATÁRIO ou a terceiros;

II – **MULTA:**

a) 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao dia, sobre o valor do aluguel mensal contratado, no caso de atraso na assinatura do termo de entrega das chaves, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado;

b) 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao dia, sobre o valor do aluguel mensal, até o limite máximo de 10% (dez por cento), em caso de problemas ocorridos no imóvel, de responsabilidade do LOCADOR, sem solução de causa dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da notificação do fato, pelo LOCATÁRIO;

c) 5% (cinco por cento) sobre valor total contratado, caso o LOCADOR descumpra a Cláusula Nona – Da Reforma, do presente contrato.

d) 10% (dez por cento) sobre o valor total contratado no caso de desistência do aluguel.

II – **SUSPENSÃO TEMPORÁRIA DE PARTICIPAÇÃO EM LICITAÇÃO PDR ATÉ 02 (DOIS) ANOS:** será aplicada nos seguintes casos:

- a) deixar de entregar ou apresentar documentação falsa;
- b) não manter a proposta;
- c) falhar ou fraudar na execução do contrato;
- d) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal;
- e) descumprir prazos e condições estabelecidos neste contrato;

IV – **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE:** para os casos em que o LOCATÁRIO, após análise dos fatos, constatar que o LOCADOR praticou falta grave.

§ 1º será considerado desistência da locação quando o LOCADOR não assinar o contrato ou, assinando-o, não entregar as chaves.

§ 2º As penalidades poderão ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993.

§ 3º Na aplicação das penalidades acima, serão admitidos os recursos previstos em lei, cabendo o contraditório e a ampla defesa.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- I – por ato unilateral, escrito, do LOCATÁRIO, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/1993;
- II – amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto nos §§ 1º e 2º, do art. 79, da Lei de Licitações, resguardado o interesse público;
- III – judicialmente, nos termos da legislação vigente.

§1º O descumprimento por parte do LOCADOR, de suas obrigações legais e/ou contratuais, assegura ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o contrato a qualquer tempo, independente de aviso, interpelação judicial e/ou extrajudicial.

§ 2º A rescisão do contrato, com base no parágrafo anterior, sujeita ao LOCADOR à multa rescisória de 10% (dez



PODER.  
JUDICIÁRIO  
DE ALAGOAS

## Contrato de Locação

	Código	Folha nº
Gestão de Contratos e Convênios	F.SUBD.06.00	4/4

por cento) sobre o valor contratado, independentemente de outras multas aplicadas por infrações anteriores.

§ 3º Na aplicação destas penalidades e das demais previstas neste instrumento serão admitidos os recursos previstos em lei e garantidos o contraditório e a ampla defesa.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste contrato somente se reputará válida se tomada nos termos da lei, e expressamente em termo aditivo, que ao presente se aderirá, passando a dele fazer parte.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

O presente contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº. 8.666/1993, suas alterações e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

Parágrafo único. Os casos omissos serão resolvidos à luz da referida lei e suas alterações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas dúvidas e questões oriundas do presente contrato.

E, por assim estarem justas e acertadas, foi lavrado o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, sem rasuras ou emendas, o qual, depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes, perante duas testemunhas a tudo presentes.

Maceió/AL, 26 de setembro de 2019.

Des. TUTMÉS AIRAN DE ALBUQUERQUE MELO  
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas  
Locatário

RODRIGO OMENA LOPES DE FARIAS  
Representante Legal da empresa SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
Locador

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_



Processo Administrativo nº 2019/8427

Assunto: Celebração de Contrato de Locação - SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

#### DESPACHO

Considerando a documentação constante no Processo administrativo em Epígrafe, consubstanciado no Parecer GPAPJ nº 769, emanado pela Procuradoria Administrativa deste Sodalício, AUTORIZO a celebração do Contrato nº 80/2019, celebrado com a empresa SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, referente à locação de 06 (seis) unidades imobiliárias constituídas de galpões, localizado na Avenida Coronel Salustiano Sarmento, destinadas ao funcionamento do Departamento Central de Material, Patrimônio, de Veículos e Serviços Gerais deste Poder Judiciário, com prazo do contrato por seis (06) meses, passando a vigorar a partir de sua assinatura, pelo valor mensal de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

No ato da assinatura, é indispensável a apresentação das certidões negativas de débitos devidamente atualizadas, declaração que comprove a inexistência de vínculo dos membros da contratada com este Tribunal, que evidencie a prática de nepotismo, vedadas pelas Resoluções nº 156, de 08 de agosto de 2012 e nº 07, de 18 de outubro de 2005, com as alterações promovidas pela Resolução nº 229, de 22 de junho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ; declaração de inexistência de fato posterior que impeça a empresa de contratar com a administração, conforme artigo 32, § 2º, da Lei nº 8.666/93, bem como declaração em que ateste cumprir com o prescrito no art. 27, V, da Lei nº 8.666/93.

À Subdireção Geral para providências.

Maceió, 26 de setembro de 2019.

Des. TUTMÉS AIRAN DE ALBUQUERQUE MELO  
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas

#### SUBDIREÇÃO-GERAL

SÚMULA DO CONTRATO Nº 080/2019  
(PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2019/8427)

DAS PARTES: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE ALAGOAS E A EMPRESA SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

DO OBJETO: O Contrato de Locação, de 06 (seis) unidades imobiliárias constituídas de galpões, localizado na Avenida Coronel Salustiano Sarmento, esquina com a Travessa em projeto no bairro do Barro Duro, destinados ao armazenamento de bens do Departamento Central de Material e Patrimônio.

DO VALOR: LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a importância global de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) dividida em 6 (seis) parcelas iguais e mensais de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) ao LOCADOR, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido).

DOS PRAZOS: O prazo de locação é de 6 (seis) meses, iniciando-se a partir da assinatura desta avença.

DA DESPESA: As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta do PROGRAMA DE TRABALHO: 02.122.003.2431 Manutenção dos Órgãos do Poder Judiciário 2º GRAU, FONTE 0100 Recursos Ordinários, ELEMENTO DE DESPESA: 33.90-39 Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica.

DO FORO: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para nele serem dirimidas dúvidas e questões oriundas do presente contrato.

Maceió, 26 de setembro de 2019.

Des. TUTMÉS AIRAN DE ALBUQUERQUE MELO  
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas  
Locatário

RODRIGO OMENA LOPES DE FARIAS  
Representante Legal da empresa SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA  
Locador

#### SUBDIREÇÃO GERAL

PORTARIA DE DESIGNAÇÃO DE GESTORES E FISCAIS Nº 150/2019.

CONTRATADO: SOMA CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Objeto: locação de 06 (seis) unidades imobiliárias constituídas de galpões, localizado na Avenida Coronel Salustiano Sarmento, destinadas ao funcionamento do Departamento Central de Material, Patrimônio, de Veículos e Serviços Gerais deste Poder Judiciário.

CONTRATO Nº 080/2019

Gestor: LÚCIA DE FÁTIMA VAZ COSTA FERREIRA  
Gestora Substituta: ALESSANDRA MOREIRA CAMPOS  
Fiscais: EXPEDITO QUINTELA DA SILVA e DIOGO GALINDO CAVALCANTE