



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Contrato de Locação

Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

1/7

CONTRATO Nº 022/2024

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O PODER JUDICIÁRIO DE ALAGOAS E SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO 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. FERNANDO TOURINHO DE OMENA SOUZA**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, com a interveniência do **FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO - FUNJURIS**, órgão autônomo vinculado ao Poder Judiciário, inscrito no CNPJ sob nº 01.700.776/0001-87, estabelecido no Prédio Anexo I do Tribunal de Justiça, representado neste ato pelo Juiz de Direito Presidente da Comissão Gestora, Dr. **SÓSTENES ALEX COSTA DE ANDRADE**, e **SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO LTDA**, concessionária de serviço público, conforme DLC nº 022/2013, resultado da Concorrência Pública CSLC nº 001/2013 – Técnica e Preço firmada com o governo de Alagoas através do DER, inscrita no CNPJ sob o nº.: 13.534.698/0001-77, com sede na Av. ACM nº 4362, Estação Rodoviária, Pituba – Salvador/BA, inscrita no CNPJ sob o nº 13.534.698/0001-77, neste ato representada por seu Procurador, Sr. **SELMO MARQUES DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 840.078.261-53 o RG sob o n.º 3415812 DJPC/GO, doravante denominado **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente contrato, em decorrência do Processo Administrativo nº **2024/58**, mediante Inexigibilidade de Licitação, consubstanciado no art. 74, V, da Lei 14.133/21, mediante sujeição às seguintes cláusulas contratuais:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DOS DOCUMENTOS

1.1. Fazem parte do presente termo, independentemente de transcrição, todos os elementos que compõem o Processo Administrativo nº 2024/58, bem como o Despacho GPAPJ nº 197/2024, emanado pela Procuradoria Administrativa do Tribunal de Justiça de Alagoas, bem como a Decisão da Presidência (ID. 2036230).

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem como objeto a locação de área de 492,74 m2, do Terminal Rodoviário João Paulo II, situado na Av. Governador Lamenha Filho, s/n, Feitosa, destinado ao funcionamento do 6º Juizado Especial da Capital.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO

3.1. O prazo de locação é de 5 (cinco) anos, contados do recebimento formal das chaves do imóvel, consoante art.9º, inciso I da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

Parágrafo Primeiro. O Contrato poderá ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCATÁRIO ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

CLÁUSULA QUARTA: DO PAGAMENTO

4.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a importância global de **R\$ 132.546,96 (cento e trinta e dois mil quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos)** dividido em 12 parcelas iguais e mensais de **R\$ 11.045,58 (onze mil e quarenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)** ao LOCADOR, até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito na conta corrente pertencente ao LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL



Contrato de Locação

Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

2/7

5.1. O imóvel, objeto deste contrato, será utilizado exclusivamente para o funcionamento do 6º Juizado Especial da Capital, não podendo ser sublocado, total ou parcialmente.

CLÁUSULA SEXTA: DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS

6.1. 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 pagamento do consumo de água e energia correspondente.

Parágrafo Único. Caberá à LOCADORA o pagamento de todos os tributos referentes ao imóvel em questão, consoante preceitua o artigo 22, VIII, da Lei 8245/1992, sem que lhe seja assegurado direito de ressarcimento pelo Locatário.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I - DO LOCATÁRIO:

- a) empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento em dia;
- b) 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;
- c) 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;
- d) não introduzir modificações ou transformações no imóvel sem a prévia autorização, por escrito da LOCADORA, ressalvado o disposto na *Cláusula Nona – Das Benfeitorias*, constante no presente Contrato;
- e) 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 pela LOCADORA, por intermédio do Departamento Central de Engenharia e Arquitetura - DCEA, quando da devolução do imóvel locado;
- f) 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;
- g) providenciar as reformas que porventura se fizerem necessárias quando da devolução do imóvel locado;
- h) encaminhar à LOCADORA, até o 5º (quinto) dia útil, a partir de sua assinatura, cópia deste contrato;
- i) produzir relatório detalhado com descrição das condições do imóvel, inclusive com registro fotográfico;
- j) 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 - DA LOCADORA:

- 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



PODER.
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Contrato de Locação

Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

3/7

condições de habilitação e qualificação exigidas no Processo Administrativo;

d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

e) autoriza que o Locador deduza, das mensalidades devidas, o valor das multas aplicadas decorrentes deste Contrato, nos moldes da Cláusula Décima Primeira: Das Infrações e Sanções Administrativas;

f) Providenciar a regularização das pendências existentes perante a Justiça do Trabalho no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento, viabilizando a emissão de certidão negativa ou positiva com efeito negativo de débitos trabalhistas.

Parágrafo Primeiro. Caso a LOCADORA 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 à LOCADORA, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: DAS BENFEITORIAS

8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA NONA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta do PROGRAMA DE TRABALHO:

Unidade Orçamentária 02501 - FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO

Programa de trabalho 02.061. 1010. 5239 - MANUTENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO - FUNJURIS

Id. uso 0 - Não Destinado à Contrapartida

Identificador Exercício Fonte 1 - Recursos do Exercício Corrente

Fonte 760 - Recursos de Emolumentos, Taxas e Custas

Tipo de Detalhamento de Fonte 0 - SEM DETALHAMENTO

Detalhamento de Fonte 000000 - SEM DETALHAMENTO

Natureza 339039 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Região Planejamento 210 - TODO ESTADO

Plano Orçamentário 000896 - Poder Judiciário - 1º Grau

Emenda Parlamentar E0000 - Não definida

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o LOCATÁRIO que:



Contrato de Locação

Processo	Código	Folha nº
Gestão das Contratações		4/7

- 10.1.1 der causa à inexecução parcial do contrato;
- 10.1.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- 10.1.3. der causa à inexecução total do contrato;
- 10.1.4. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- 10.1.5. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- 10.1.6. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- 10.1.7. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- 10.1.8. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- 10.1.9. fraudar o procedimento de contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- 10.1.10. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 10.1.11. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do certame;
- 10.1.12. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 10.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:
- 10.2.1. Advertência**, quando o LOCATÁRIO der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 10.2.2. Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.2 a 11.1.7 do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 10.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nos subitens 11.1.8 a 11.1.12 do subitem acima deste Contrato, bem como nos subitens 11.1.2 a 11.1.7 do subitem acima deste Contrato que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 10.2.4. Multa:**
- 10.2.4.1 moratória de **0,5%** (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- 10.2.4.2 moratória de **0,66%** (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, caso ultrapasse o prazo descrito no item 1.2.4.1 até o máximo de 30% (trinta por cento) do valor do Contrato, consoante art. 156, §3º da Lei 14.133/2021.
- 10.2.4.2.1 O atraso superior a 60 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2.4.3 compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.
- 10.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao LOCADOR (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 10.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º,



Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

5/7

da Lei nº 14.133, de 2021).

10.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157 da Lei nº 14.133, de 2021).

10.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao LOCATÁRIO, observando-se o procedimento previsto no *caput* e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

10.6.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

10.6.2. as peculiaridades do caso concreto;

10.6.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.6.4. os danos que dela provierem para o LOCADOR; e

10.6.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133, de 2021).

10.8. A personalidade jurídica do LOCATÁRIO poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o LOCATÁRIO, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160 da Lei nº 14.133, de 2021).

10.9. O LOCADOR deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no CEIS e no CNEP, instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

10.9.1. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO REAJUSTE

11. 1 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 mediante a utilização do Índice



Contrato de Locação

Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

6/7

Fipezap+ de venda e locação comercial a partir do décimo terceiro mês contados a partir da assinatura do Contrato.

Parágrafo Primeiro. O índice eleito para fins de concessão do reajuste será o menor entre os descritos no caput, após o cálculo do resultado acumulado dos 12 meses.

Parágrafo Segundo O reajuste do valor do aluguel quando do decurso do prazo descrito nesta Cláusula, necessitará de requerimento do LOCADOR, sob pena de preclusão do direito a este.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA RESCISÃO

12.1 O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contratantes.

12.1.1 O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Locatário quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.1.2 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do LOCATÁRIO pelo LOCADOR nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência daquele dia.

12.1.3 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.2 O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.2.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os arts. 138 e 139 da mesma Lei.

12.2.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

12.2.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

12.4 O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

12.4.1 balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.4.2 relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.4.3 indenizações e multas.

12.5 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

13.1. 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 QUARTA: DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CASOS OMISSOS

14.1. O presente contrato rege-se pelas disposições expressas na Lei nº. 14.133/2021, 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, por analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito.



PODER.
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Contrato de Locação

Processo

Código

Folha nº

Gestão das Contratações

7/7

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: DA PUBLICAÇÃO

15.1. Incumbirá ao LOCADOR providenciar a publicação deste instrumento no PNCP e no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas, consoante art. 94 da Lei 14.133, de 2021.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

16.1. 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, 22 de MAIO de 2024.

FERNANDO TOURINHO DE OMENA SOUZA
Des. Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas
Locatário

**SOSTENES ALEX
COSTA DE
ANDRADE:2**

Assinado de forma digital por

SOSTENES ALEX COSTA DE

ANDRADE:2

Dados: 2024.05.21 09:59:48 -03'00'

SOSTENES ALEX COSTA DE ANDRADE
Juiz Presidente da Comissão Gestora do FUNJURIS
Interveniente

Documento assinado digitalmente

gov.br

SELMO MARQUES DE OLIVEIRA

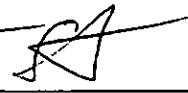
Data: 20/05/2024 14:03:29-0300

Verifique em <https://validar.ju.gov.br>

SELMO MARQUES DE OLIVEIRA
Procurador da empresa SINART – Sociedade de Apoio Rodoviário e Turístico Ltda.
Locador

TESTEMUNHAS:

Nome / CPF:

029.723/84-71

Nome / CPF:

/