



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

CONTRATO N.º 16/2014 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO DAS DEPENDÊNCIAS DA CGU/AL, QUE ENTRE SI FAZEM A UNIÃO FEDERAL REPRESENTADA PELA SAMF/AL COMO LOCATÁRIA E A EMPRESA SJA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO LTDA COMO LOCADORA, NOS TERMOS DA LEI N.º 8.666/93, ALTERAÇÕES POSTERIORES E LEGISLAÇÃO PERTINENTE, PROCESSO N.º 10465.001634/2014-80.

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de Julho do ano de 2014 (dois mil e quatorze), compareceram no Edifício-Sede da Superintendência de Administração do Ministério da Fazenda em Alagoas, situado Praça. D. Pedro II, 16, Centro, Maceió/AL, de um lado a **UNIÃO FEDERAL**, por intermédio da **SAMF/AL**, CNPJ 00.394.460/0004-94, neste ato representada pela Sr. MARCO AURÉLIO NEIVA MARTINS, brasileiro, solteiro, CPF N.º 221.966.091-53, RG N.º 587.445 – SSP/DF, Superintendente da SAMF/AL, no uso da atribuição que lhe confere o inciso XVIII, do Artigo 88, do Regimento Interno da Secretaria Executiva do Ministério da Fazenda, aprovado pela Portaria MF nº 81, de 27 de março de 2012, publicada no Diário Oficial da União de 30 de março de 2012, e, em sequência, denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro lado, a empresa da **SJA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO LTDA**, com sede na cidade de Maceió, Alagoas, na Avenida Governador Osman Loureiro, número 49, Sala 604, Edifício Empresarial Business Tower, Mangabeiras, CEP - 57037-630, registrada no Cartório do 4º Ofício de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Maceió sob o n.º 38770 em 07/07/2000, inscrita no Município de Maceió sob o número 900.417.498 e na SRF/CNPJ sob n.º 03.940.647/0001-91, neste ato representada na forma de seus atos estatutários por seu diretor **SINVAL JOSÉ ALVES**, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Avenida Dr. Antonio Gomes de Barros, 79, Apto 302-A, Jatiúca, CEP 57.036-000, Maceió, Alagoas, titular da propriedade e posse da sala 402 do Edifício Norcon Empresarial sito à Av. Com. Gustavo Paiva, 2.789, Mangabeiras, Maceió, AL, que apresentou os documentos exigidos por lei, doravante denominado simplesmente **LOCADORA**, resolveram as partes celebrar o presente contrato de locação de uma sala descrita na Cláusula Primeira, elaborado de acordo com a minuta examinada pela douta Procuradoria da Fazenda Nacional em Alagoas, “ex-vi” do disposto no artigo 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, alterada pela Lei nº 8.883 de 08 de junho de 1994 combinados com as normas do direito comum, no que forem aplicáveis, firmar o presente contrato, mediante as seguintes cláusulas e condições.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA - O presente Contrato tem por objeto a locação das salas 402, 403,



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

404, 409, 410, 411, 412, 413 e 414, localizadas no 4º andar do Edifício Empresarial Norcon, com área privativa total de 499,74 m² (quatrocentos e noventa e nove vírgula setenta e quatro metros quadrados), cada sala com 01 banheiro privativo, 01 escaninho privativo e 03 (três) vagas de garagem rotativa, sito à Avenida Comendador Gustavo Paiva, nº 2.789, Mangabeiras, Maceió, AL, CEP 57.038-360. Em paralelo, a partir da vigência deste contrato, consideram as partes antecipadamente e amigavelmente rescindido o contrato 15/2009, firmado entre as mesmas partes para parte do objeto anteriormente descrito, sem nenhum ônus ou responsabilidades daí decorrentes para ambas as partes.

DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

CLÁUSULA SEGUNDA – O imóvel destina-se à instalação das dependências da CONTROLADORIA REGIONAL DA UNIÃO NO ESTADO DE ALAGOAS – CGU/AL.

DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

CLÁUSULA TERCEIRA - A licitação da locação objeto deste CONTRATO é dispensada, por força do disposto no **inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666/93**, com o reconhecimento de tal situação pelo Responsável da Área de Recursos logísticos da SAMF/AL e consequente ratificação pelo Superintendente de Administração do Ministério da Fazenda em Alagoas, na forma do Artigo 26 do mesmo Diploma Legal, conforme despachos exarados no processo nº 10465.001634/2014-80.

DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

CLÁUSULA QUARTA - O presente Contrato vigorará de **01 de agosto de 2014 a 31 de julho de 2015, podendo ser prorrogado por períodos subseqüente de 12 (doze) meses, até o limite de 72 (setenta e dois) meses, com efeitos financeiros a partir da entrega do imóvel pela LOCADORA.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na hipótese de não haver interesse na prorrogação deste contrato, a parte não interessada na prorrogação da avença deve manifestar, por escrito, sua intenção de por termo a locação, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica, ainda, reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento que impossibilite sua ocupação, ou no caso de desapropriação da sala locada, ou ainda em caso de inadimplemento contratual pela **LOCADORA**, sem quaisquer ônus.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As prorrogações de que trata esta Cláusula, serão formalizadas



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS**

mediante Termo Aditivo a este Contrato.

PARÁGRAFO QUARTO – O presente Contrato poderá ainda ser rescindido, no interesse da **LOCATÁRIA** antes do prazo de vigência definido nesta cláusula.

DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA – Este Contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou da posse da sala locada, devendo a **LOCATÁRIA**, para esse fim, promover o registro deste instrumento no Registro de Imóveis competente.

DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEXTA – O aluguel mensal objeto desta locação é de **R\$ 21.988,56 (vinte e um mil novecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos)**, conforme Proposta da **LOCADORA**, observando-se, ainda, laudo de avaliação exarado pela Superintendência do Patrimônio da União em Alagoas.

PARÁGRAFO ÚNICO - A periodicidade de reajustamento será anual, baseado no Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV) ou outro índice vigente à época.

DA RENEGOCIAÇÃO DE PREÇO

CLÁUSULA SÉTIMA- O eventual desequilíbrio econômico-financeiro no valor contratado ensejará a renegociação, entre as partes, dos valores referentes a este contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – O novo valor resultante da negociação será submetido à avaliação da SPU/AL que levará em consideração o valor de mercado da locação na época da renegociação, com base na cotação do aluguel através de pelo menos 03 (três) imobiliárias de primeira linha estabelecidas no local do imóvel onde se encontra localizada a referida Sala.

DA COBRANÇA DO ALUGUEL

CLÁUSULA OITAVA – Os aluguéis serão cobrados da **LOCATÁRIA** (SAMF/AL; CGU/AL) pela **LOCADORA**, mediante a apresentação das respectivas faturas, recibos ou boletos bancários, elaborados com observância da legislação em vigor.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA NONA – O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês locado, em moeda corrente do país, através de ordem bancária, diretamente na conta corrente da **LOCADORA**, mediante a apresentação da respectiva fatura recibo, que será objeto de ateste por parte da **LOCATÁRIA**, sendo que essa verificará a regularidade da **LOCADORA** perante o “Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF)” do MPOG. Caso não seja comprovada a sua regularidade a **LOCADORA** deverá providenciar a sua regularidade num prazo exequível, sob pena de rescisão do Contrato (Parecer PGFN/CJU nº 401/2000), ficando responsável, ainda, pelo ressarcimento de eventuais prejuízos sofridos pela **LOCATÁRIA**, em face da rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O início da incidência dos encargos financeiros deste Contrato se dará a partir da entrega das Salas com a execução da obras constantes no Memorial Descritivo anexo a este contrato pela **LOCADORA**, conforme Termo de Vistoria e Entrega a ser assinado pelas partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Além do aluguel, a **LOCATÁRIA** pagará, nas datas dos respectivos vencimentos ou exigências, a taxa de condomínio que está inclusa nas despesas comuns e administração do condomínio, mediante faturas próprias, as despesas correspondentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Taxa de Limpeza Pública – TLP relativas as Salas locadas, proporcional ao tempo de efetiva ocupação, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento de tais taxas e tributos, não imputável à **LOCATÁRIA**, juntando a **LOCADORA**, às faturas ou recibos, os respectivos comprovantes dos pagamentos.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA – São obrigações da **LOCATÁRIA**:

A) Conservar as Salas locadas do imóvel situado na Av. Comendador Gustavo Paiva nº 2.789 – Mangabeiras, Maceió/AL nas condições recebidas, conforme vistoria feita na entrega das chaves, cobrindo às suas expensas durante a vigência do mesmo os custos dos reparos necessários, decorrentes de uso regular, de modo a restituí-lo, finda a locação, no estado em que se encontra a pintura, louças, ferragens e piso, salvo deteriorações ou defeitos naturais provenientes do uso regular.

B) Realizar na Sala locada alterações e benfeitorias, que tiver por necessárias aos seus serviços, respeitadas as disposições legais regulamentares pertinentes.

B.1) Se as alterações ou benfeitorias forem feitas com o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, integrarão o imóvel, sem prejuízo do que dispõe a alínea “A”.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

- B.2) Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes e lustre poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, não integrando a referida sala do imóvel.
- C) Dar ciência imediata ao locador de quaisquer multas e/ou notificações relativas ao imóvel, onde se encontra a referida Sala que não for a **LOCATÁRIA** por elas responsáveis.
- D) Pagar as despesas com fornecimento de energia elétrica do imóvel enquanto perdurar o contrato, excluídas as multas e juros de mora devidos por atrasos no pagamento de contas anteriores à assinatura deste instrumento.
- E) Providenciar junto à concessionária a alteração na fatura de energia elétrica da **LOCATÁRIA** como consumidora/usuária.
- F) Pagar o imposto predial urbano (IPTU) relativo aos períodos de ocupação do imóvel, enquanto perdurar o contrato, além dos encargos e acessórios decorrentes de eventual mora.
- G) Pagar as taxas condominiais, na forma e prazo fixados em Assembleia ou Convenção, para fazer face às despesas do condomínio, na proporção da quota-parte que lhe couber em rateio, além dos encargos e acessórios decorrentes de eventual mora.
- H) Pagar multas a título de penalidade impostas pelos órgãos ou entidades privadas competentes tais como o Condomínio por violação, má conduta ou infração de estatutos regulamentares prescritos no item "k", abaixo.
- I) Permitir ao locador vistoriar a sala locada, por si ou por seu representante, para verificar a fiel observância do presente contrato.
- J) Comprovar ao final do prazo de locação, a regularidade dos pagamentos de IPTU, água, energia elétrica e obrigações condominiais, mediante apresentação de cópia de comprovantes de quitação.
- L) Não violar, através do exercício da atividade empreendida no imóvel, normas de convívio, segurança, horário e uso de áreas comuns estabelecidas pela Convenção, Regimento Interno ou estabelecidas pelo Síndico, posturas municipais, sanitárias, de saúde, não desviar ou instalar "gatos" para a violação de consumo de energia elétrica, nem impedir o acesso de fiscais de órgãos públicos, que estejam no regular exercício de fiscalização.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – São obrigações da LOCADORA:



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

- A) Entregar as salas locadas em perfeitas condições de uso, além de livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial;
- B) Pagar as taxas condominiais decorrentes de investimentos no condomínio (taxas extras), na forma e prazo fixados em Assembléia ou Convenção, na proporção da quota-parte que lhe couber em rateio, além dos encargos e acessórios decorrentes de eventual mora.
- C) Assumir total responsabilidade por danos causados direta e indiretamente à **LOCATÁRIA** ou a terceiros decorrentes de ação ou omissão, dolosa ou culposa na execução deste contrato, na forma do disposto artigo 70 da lei 8.666/93;
- D) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- E) Estar cadastrado no SICAF (sistema integrado de cadastramento de fornecedores);
- F) Manter toda documentação relativa ao SICAF válida e regular durante toda a vigência deste contrato;
- G) Realizar, sem nenhum custo adicional para a **LOCATÁRIA**, a averbação deste contrato na matrícula dos imóveis objeto de locação e apresentar à **LOCATÁRIA** as competentes certidões de ônus num prazo máximo de 90 (noventa) dias da assinatura deste contrato.

DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- As despesas decorrentes do presente Contrato correrá no corrente exercício à conta da seguinte Estrutura Orçamentária da **CGU/AL**: UG: **170068**, PROGRAMA DE TRABALHO: **042709**, PLANO INTERNO: **A3011**, FONTE: **0100000000**, GESTÃO: **0001**, NATUREZA DA DESPESA: **339039**, do Orçamento Geral da União para 2014”.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – NOTA DE EMPENHO: Foi emitida a Nota de Empenho nº. 2014NE800660 da CGU/AL, para a despesa do presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Para os exercícios futuros, serão indicadas, mediante termos aditivos, as dotações orçamentárias e notas de empenho necessárias ao atendimento das despesas.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de, no interesse do serviço público, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de no



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

mínimo 30 (trinta) dias. No caso de rescisão administrativa ou amigável, esta deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da Gerente Regional de Administração do Ministério da Fazenda em Alagoas (parágrafo primeiro do art. 79, da Lei nº 8.666, de 1993).

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica ainda reservado à **LOCATÁRIA** o direito de rescindir a locação nos casos de incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem sua ocupação, de desapropriação ou inadimplência contratual pela **LOCADORA**.

PENALIDADE

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Se a rescisão resultar de ato ou fato imputável à **LOCADORA**, ficará essa sujeita a multa equivalente ao valor de 03 (três) meses de aluguel, garantido o contraditório e a ampla defesa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ocorrendo à hipótese prevista nesta cláusula, a **LOCATÁRIA** cobrará da **LOCADORA** o valor referente à multa mediante notificação e, caso a mesma não seja recolhida no prazo alinhado na notificação, o valor correspondente será inscrito na Dívida Ativa da União e cobrado judicialmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A penalidade estabelecida nesta Cláusula incidirá, também, se a rescisão resultar de ato ou fato imputável à Locatária.

DOS RECURSOS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Do ato que aplicar a penalidade caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da respectiva ciência, com efeito suspensivo.

DA VALIDADE E EFICÁCIA

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O presente Contrato só terá validade e eficácia depois de aprovado pela Superintendente de Administração do Ministério da Fazenda em Alagoas de conformidade com o disposto no inciso XVIII, do artigo 88, do Regimento Interno da Secretaria Executiva, aprovado pela Portaria MF nº 81, de 27 de março de 2012, publicada no Diário Oficial da União de 30 de março de 2012.

DA PUBLICAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Incumbirá a **LOCATÁRIA** providenciar, publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial da União, até o 5º dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, conforme Artigo 61, Parágrafo Único da Lei 8.666/93, combinado com o art. 33, § 3º, do Decreto nº 93.872, de 1986.

7

[Assinaturas manuscritas]



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA FAZENDA
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO
SUPERINTENDÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO EM ALAGOAS

DA REMESSA DE CÓPIA AO RACSD

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – A LOCATÁRIA remeterá à Seção de Registro e Arquivamento da Conformidade de Suporte Documental, o original deste CONTRATO e dos Termos Aditivos que eventualmente forem firmados, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da sua assinatura.

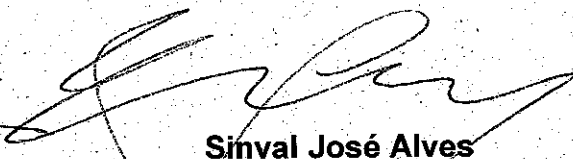
DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Fica eleito o Foro da Justiça Federal – Circunscrição Judiciária de Maceió, Estado de Alagoas, para todo e qualquer questão que derivar deste CONTRATO.

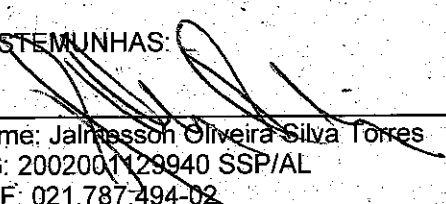
E, para firmeza, e como prova de assim haverem entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente Contrato, cujo Extrato fica registrado no Livro Especial de Contratos da Superintendência de Administração do Ministério da Fazenda em Alagoas, de acordo com o Artigo 60, da Lei n.º 8.666/93 e alterações posteriores, que depois de lido e achado conforme, é assinado pelas partes contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas, dele extraindo-se as cópias necessárias para sua aprovação e execução.

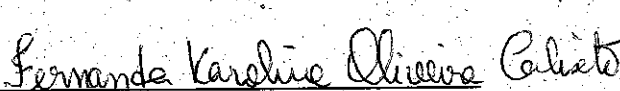
Maceió/AL, 29 de julho de 2014.


Marco Aurélio Neiva Martins
Superintendente da SAMF//AL
LOCATÁRIA


Sinval José Alves
SJA CONSULTORIA E PLANEJAMENTO
TRIBUTÁRIO LTDA.
LOCADORA

TESTEMUNHAS:


Nome: Jailmesson Oliveira Silva Torres
RG: 2002001129940 SSP/AL
CPF: 021.787.494-02


Nome: Fernanda Karoline Oliveira Calixto
RG: 2.126.354 SSP/AL
CPF: 050.625.544-11