UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO
COORDENADORIA DE CONTRATOS
CONTRATO Nº 57/2017

**TERMO DE CONTRATO**

PROCESSO Nº: 23071.012590/2017-31

TERMO DE CONTRATO **Nº 57/2017**

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA E A EMPRESA ASTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, com sede a Rua José Lourenço Kelmer s/nº, bairro São Pedro, na cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 21.195.755/0001-69, neste ato representado(a) pelo(a) Reitor Marcus Vinícius David, nomeado pelo Decreto de 29 de março de 2016, publicado no DOU de 30 de março de 2016, inscrito no CPF nº 651.123.006.63, portador da Carteira de Identidade nº M-3829078 – SSPMG, doravante denominado LOCATÁRIO, e a empresa ASTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.829.022/0001-39, sediada no município de Governador Valadares, Minas Gerais na Rua Jair Rodrigues Coelho, nº 211, bairro Vila Bretas – Cep: 35.032-200, telefone: (33) 3212-6715 – 99917-4758 – e-mail: financeirogv@unipac.br, doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo sócio Administrador, Fábio Afonso Borges de Andrada, portador da Carteira de Identidade 32.838, expedida pelo CRM/MG e CPF nº 654.918.406.10, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 23071.012590/2017-31 – Inexigibilidade 45/2017 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

**1.1.** Este contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua José Rodrigues Coelho, nº 211, bairro Vila Bretas, no Município de Governador Valadares, MG, objeto da matrícula n° 28.572, do 1° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares, MG para abrigar as instalações dos cursos de graduação e pós-graduação vinculados ao Instituto de Ciências da Vida (ICV) da Universidade Federal de Juiz de Fora, campus Avançado Governador Valadares.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

**2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei n°8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA

A LOCADORA obriga-se a:

**3.1.** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações de sua proposta.

**3.2.** Fazer as adaptações prévias dos ambientes, especificadas no ANEXO III, sendo que a entrega do imóvel deverá ocorrer até o **dia 23 (vinte e três) de outubro de 2017**, após as benfeitorias serem realizadas e aprovadas, sob pena das sanções previstas na cláusula décima quarta deste instrumento.

**3.2.1.** Caso o prazo previsto no Item 3.2 não possa ser cumprido por motivo alheio à vontade das partes ou por fato superveniente, e desde que a LOCADORA não tenha concorrido ou dado causa no atraso, o prazo original poderá ser prorrogado por acordo entre a LOCADORA e LOCATÁRIA, sem ônus para qualquer das partes.

**3.2.2.** Caso a LOCADORA não consiga concluir as reformas e adaptações necessárias integralmente dentro do prazo previsto no item 3.2, a LOCATÁRIA poderá, ao seu critério, aceitar a entrega parcial do imóvel para imediata utilização, ficando o pagamento, neste caso, sujeito as regras previstas no item 6.1.3 deste instrumento.

**3.3.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

**3.4.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

**3.5.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

**3.6.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

**3.7.** Auxiliar à LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega.

**3.8.** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

**3.9.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

**3.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, se aplicável, como, por exemplo:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
h) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**3.10.1.** A LOCATÁRIA ficará isenta de qualquer pagamento de despesas ordinárias de condomínio, as quais já estão contempladas no pagamento da taxa condominial prevista no item 6.1.4.

**3.11.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio;
f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

**3.12.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico, de esgoto e a rede elétrica.

**3.13.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.

**3.14.** Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

**3.15.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

**3.16.** Manter em dia a limpeza e conservação dos espaços locados, inclusive no que tange à dedetização, desinsetização e desratização.

**3.17.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**3.18.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública e a taxa de resíduos sólidos (TRS), incidentes sobre o imóvel.

## 4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

**4.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, conforme a seguir especificados, no prazo estipulado neste contrato;

**4.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**4.3.** Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**4.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.5.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

**4.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**4.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

**4.9.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**4.10.** Pagar as despesas de telefone, caso houver;

**4.11.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.12.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, 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.

**5.2.** A LOCATÁRIA poderá fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, desde que autorizadas pelo LOCADOR.

**5.3.** 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.

**5.4.** Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO CONTRATO

**6.1.** O valor da contratação consistirá na soma do (1) aluguel do imóvel, da (2) locação dos bens móveis e equipamentos, e do (3) valor da Taxa Condominial e de Prestação de Serviços

**6.1.1.** O valor mensal do aluguel dos espaços constantes no ANEXO I (aluguel do imóvel) é de **R$ 53.076,57 (cinquenta e três mil, setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).**

**6.1.2.** O valor mensal da locação dos bens móveis e equipamentos constantes no ANEXO II será de **R$ 6.484,94 (seis mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais, e noventa e quatro centavos).**

**6.1.3.** Caso o prazo previsto no item 3.2 não seja cumprido na integralidade e a LOCATÁRIA decida aceitar a entrega parcial do imóvel, o valor do aluguel dos bens móveis e imóveis será pago proporcionalmente aos espaços efetivamente utilizados pela LOCATÁRIA, nos termos dos ANEXOS I e II, até a realização de todas as adaptações necessárias. Se for o caso, a fatura deve vir acompanhada da relação dos espaços e da respectiva justificativa, nos termos dos itens 3.2.1 e 3.2.2, a ser aprovada por representante da LOCATÁRIA.

**6.1.3.1.** O valor proporcional devido a título de locação dos bens imóveis será calculado subtraindo o valor dos espaços não utilizados do valor total dos espaços previstos no ANEXO I.

**6.1.3.2.** A regra do item 6.1.3.1 deve ser utilizada também para o cálculo dos valores proporcionais dos bens móveis.

**6.1.4.** O valor da Taxa Condominial e de Prestação de Serviços mensal será calculada pela LOCADORA multiplicando o número total de usuários da UFJF, a ser informado semestralmente pela LOCATÁRIA, considerando o valor de R$ 87,92 (oitenta e sete reais e noventa e dois centavos) por usuário,

**6.1.4.1.** O número total de usuários da UFJF é estimado em 850 (oitocentos e cinquenta), não podendo ultrapassar o limite de 1.225 (mil duzentos e vinte e cinco), de modo que o valor mensal estimado para a taxa condominial totaliza o montante de **R$ 74.732,00** (setenta e quatro mil, setecentos e trinta e dois reais).

**6.1.4.2.** A Taxa Condominial e de Prestação de Serviços a que se refere o item 6.1.4 inclui todas as despesas com: água; coleta de esgoto; coleta de lixo;

iluminação e disponibilidade de energia elétrica; conservação e limpeza; dedetização, desinsetização e desratização; porteiro e vigilância; alarme e monitoramento (CFTV) das áreas comuns; jardinagem e paisagismo; gás; manutenção preventiva de elevadores; recarga e reposição de extintores de incêndio; materiais de higiene pessoal e de limpeza dos banheiros; manutenção predial; tributos e demais despesas.

**6.1.5.** O **valor mensal** total estimado da contratação é de **R$ 134.293,51** (cento e trinta e quatro mil, duzentos e noventa e três reais, e cinquenta e um centavos).

**6.1.6.** O **valor global** estimado da contratação é de **R$ 4.834.566,36** (Quatro milhões, oitocentos e trinta e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais, e trinta e seis centavos), considerando-se a vigência completa do contrato.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

**7.1.** O recibo locatício será emitido pela LOCADORA a partir do primeiro dia do mês subseqüente ao mês da locação e será pela mesma entregue ao setor competente da LOCATÁRIA em Governador Valadares.

**7.1.1.** O pagamento do aluguel será efetuado pela LOCATÁRIA em até 20 (vinte) dias corridos do recebimento, pelo setor financeiro da Instituição (COESF), do respectivo documento de cobrança referido no item 7.1, devendo a LOCATÁRIA realizar os trâmites internos para entregá-lo ao setor responsável pelo pagamento (COESF) no prazo máximo de 07 (sete) dias corridos desde a data de entrega do mesmo pela LOCADORA.

**7.1.2.** O cumprimentodo prazo estipulado na cláusula 7.1.1 dependerá da análise de toda a documentação exigida e entregue em boa ordem.

**7.1.3.** Caso ocorra a prestação do serviço inferior ao período mensal, a contratante pagará o valor proporcional ao número de dias de serviço prestado, inclusive em relação à taxa condominial prevista no item 6.1.4.

**7.2.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

**7.2.1.** O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

**7.3.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**7.4.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA realizará consulta on line ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação da LOCADORA, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**7.5.** No ato do pagamento, a LOCATÁRIA efetuará consulta prévia da CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, mediante consulta ao site http://www.tst.jus.br/certidao (Acórdão 1054/2012-Plenário-TCU), de 02/05/2012) e da regularidade fiscal da contratada no SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

**7.6.** Havendo irregularidade fiscal ou trabalhista (SICAF e CNDT), a contratada será notificada por correspondência, com aviso de recebimento, para sanar as irregularidades em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação.

**7.7.** A LOCATÁRIA poderá prorrogar o prazo por até 5 (cinco) dias corridos, havendo interesse público.

**7.8.** Mantida a irregularidade ou a defesa não sendo acatada pela LOCATÁRIA, a LOCADORA será advertida formalmente, nos exatos termos da cláusula de penalidades, obrigando-se à regularização em até 5 (cinco) dias corridos improrrogáveis.

**7.9.** Advertida a LOCADORA e mantida a irregularidade, passará a ser aplicada multa diária, nos termos da cláusula das penalidades, podendo a LOCATÁRIA, a qualquer momento, realizar a rescisão unilateral do contrato, ficando a LOCADORA sujeita às penalidades nele previstas.

**7.10.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa n° 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber.

**7.11.** A LOCADORA regularmente optante pelo Simples Nacional, instituído pelo artigo 12 da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção quanto aos impostos e contribuições abrangidos pelo referido regime, em relação às suas receitas próprias, desde que, a cada pagamento, apresente a declaração de que trata o artigo 6° da Instrução Normativa RFB n° 1.234, de 11 de janeiro de 2012.

**7.12.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**7.13.** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**7.14.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

**7.15.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

**EM = I x N x VP**, sendo:

EM = Encargos Moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da Parcela em atraso;

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

| | | |
|---|---|---|
| I = (TX) | I = (6/100)<br>365 | I = 0,00016438<br>TX = Percentual da taxa anual = 6%. |

## 8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de **3 (três) anos**, com início de vigência a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**8.2.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**8.2.1.** A entrega das chaves deverá obedecer os prazos previsto na cláusula 3.2 deste instrumento.

**8.3.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**8.4.** Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória, ou de estar sujeito às demais sanções cabíveis por descumprimento do dever contratual.

**8.5.** O contrato poderá ser rescindido caso o locador não entregue o imóvel na data estipulada, devidamente adaptado conforme os termos estabelecidos contratualmente.

**8.6.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## 9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

**9.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCADORA.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

**10.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do *Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M*, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas - FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano,contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

**10.2.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

**10.3.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:** 153061 / 15228

**Fonte:** 0112000000

**Programa de Trabalho:** 108268

**Elemento de Despesa:** 339039

**PI:** 1 – **Empenho** 2017NE800459

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

**12.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**12.2.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

**12.3.** O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

**12.4.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**12.5.** A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

**14.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**14.1.1.** Pena de advertência, feita através de notificação por meio de ofício, mediante contra-recibo do representante legal da contratada, estabelecendo o prazo de 05 (cinco) dias úteis para cumprimento das obrigações descumpridas.

**14.1.2.** Multa:

**14.1.2.1.** moratória de 0,25% (vinte e cinco décimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor global do contrato, no descumprimento das obrigações assumidas.

**14.1.2.2.** compensatória de 05% (cinco por cento) sobre o valor do contrato e/ou empenho, no descumprimento das obrigações assumidas.

**14.1.3.** Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, por prazo de até 2 (dois) anos.

**14.1.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**14.1.5.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**14.1.6.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**14.1.6.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**14.1.6.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**14.1.7.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se- á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**14.1.8.** 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

**14.1.9.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**14.1.10.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**14.1.11.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

**15.1.** Consoante o artigo 45 da Lei n° 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

**16.1.** A LOCATÁRIA, no seu lídimo interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**16.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**16.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**16.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**16.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n° 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**16.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 3 (TRÊS) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**16.2.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**16.2.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**16.2.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**16.2.5.1.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**16.2.5.1.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**16.2.5.1.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**16.2.5.1.3.** Indenizações e multas.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

**17.1.** As partes se comprometem a cumprirem, quando aplicável ao objeto contratual, as normas da Instrução Normativa nº. 01, de 19 de Janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.

## 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO DA CONTRATADA

**18.1.** A LOCADORA declara, no ato de celebração deste contrato, estar plenamente habilitada à assunção dos encargos contratuais e assume o compromisso de manter, durante a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na inexigibilidade 45./2017-Cosup.

## 19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS CASOS OMISSOS

**19.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididas pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA FORMA DA LOCAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS

**20.1.** A locação e utilização dos espaços poderá se dar de forma compartilhada com outra instituição, podendo ser do mesmo ramo de atividade, desde que não haja conflito com os horários de utilização pela LOCATÁRIA, conforme previsto no ANEXO I.

**20.2.** Poderá o LOCADOR, nos finais de semana e feriados, utilizar as salas de aulas, previstas no ANEXO I, para locação para eventos de outras instituições, desde que oficializado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e que não conflitam com os eventos a serem realizados pela LOCATÁRIA.

**20.3.** A LOCATÁRIA poderá utilizar os ambientes do imóvel previstos do ANEXO I durante os finais de semana e feriados, desde que solicitado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e autorizado pelo LOCADOR.

**20.4.** O objeto deste termo de contrato, não poderá ser, pela LOCATÁRIA, cedido a título gratuito ou oneroso a terceiros.

## 21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

**21.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Juiz de Fora - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Juiz de Fora, 23 de agosto de 2017.

Prof. Dr. Marcus Vinicius David
REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

2º NOTAS

Sr. Fábio Afonso Borges de Andrada
REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1 _____
Nome: MICHELE PEON MANANINO
CPF: 013912 077-77

2 _____
Nome: SILVANA MORAIS RIBEIRO
CPF: 403.466.926-87

2º Tabelionato de Notas Nova Lima - MG
Carolina I. F. Sanchez Bianchi Tabeliã
MG 030, 8625 | Loja 12 B
Vale do Sereno | Nova Lima | MG
Fone: (31) 3259-4839 | 3234-6088

Reconheço por Semelhança a (s) firma (s) abaixo:
FABIO AFONSO BORGES DE ANDRADA
Nova Lima, 25/08/2017 14:28:39
Em testemunho da verdade.
FATIMA AUXILIADORA OLIVEIRA SILVA
Emol.:R$4,53 TFJ:R$1,49 Recompe:R$0,27 Total:R$6,29

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
CJC 55095