TERMO DE CONTRATO Nº. 149/2017

PROCESSO Nº 23071.023162/2017-34

TERMO DE CONTRATO Nº 149/2017

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA E IWV ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, com sede na Rua José Lourenço Kelmer, s/nº - Bairro São Pedro, na cidade de Juiz de Fora/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 21.195.755/0001-69, neste ato representada pelo Magnífico Reitor Prof. Dr. Marcus Vinicius 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 denominada LOCATÁRIA e **IWV ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 28.811.614/0001-72, com sede à R. Peçanha 1079 – Sala A – Centro - Governador Valadares – MG – Cep: 35.010-161, cujo sócio e administrador é o senhor Ilton Dutra Morais portador do CPF: 987.769.408-53, Carteira de Identidade RG: 13-485.328, doravante designado LOCADOR, neste ato representado por CERTA IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ: 16.950.743/0001-62 – e-mail: contato@certaimoveis.com.br; hugo@certaimoveis.com.br, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo 23071.023162/2017-34, Inexigibilidade de Licitação nº. 151/2017 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 Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Rua São Paulo, 745, Bairro Centro, no Município de Governador Valadares - Minas Gerais - CEP 35010-180, objeto das matrículas nº: 27.144, 27.145 e 27.146, do Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício da Comarca de Governador Valadares, para abrigar as instalações da nova sede administrativa do Campus Avançado de Governador Valadares - Universidade Federal de Juiz de Fora.

1.2. O imóvel apresenta área construída total de 1.180,07 m² (mil cento e oitenta metros e sete decímetros quadrados).

1.3. Este Termo de Contrato vincula-se ao Aviso de Procura de Imóvel nº 04/2017, ao Termo de Referência e à proposta vencedora, independentemente de transcrição.

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 nº 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".

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

3.1.2. 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 LOCATÁRIA;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

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, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

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;

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

3.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

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

3.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.13. 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;

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

3.1.15. Informar o nome e o telefone de preposto diretamente responsável pelo atendimento à LOCATÁRIA durante a execução contratual. Ele deverá estar investido de poderes para representar o LOCADOR em todos os atos referentes ao presente contrato.

3.1.16. Guardar sigilo absoluto sobre as informações colocadas à sua disposição em razão do presente contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

4.1.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.3. 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;

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

4.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. A vistoria será realizada por um representante da locatária e por um do locador em data e horário a ser combinado pelas partes;

4.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;

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

4.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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;

4.1.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

h. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

i. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

j. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

k. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

l. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

m. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

n. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

o. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

p. 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.

4.1.11.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

4.1.14. 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, 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. No caso das benfeitorias necessárias o LOCADOR deverá ser notificado para tomar as devidas providências.

5.1.1 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Essas adaptações não gerarão despesas para o Locador e nem reembolso para a Locatária.

5.2. 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.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O **valor do aluguel mensal é de R$ 30.000,00** (trinta mil reais), perfazendo o valor global de R$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais). A vigência do Contrato é de 05 (cinco) anos ou seja 60 (sessenta) meses, com início na data de assinatura do contrato.

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Vistoria do imóvel;

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3.1. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis.

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 20 (vinte) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

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

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 o LOCADOR 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. 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 do locador no SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

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

7.6. A locatária poderá prorrogar o prazo por até 5 (cinco) dias corridos, havendo interesse público.

7.7. Mantida a irregularidade ou a defesa não sendo acatada pela locatária, o locador será advertido formalmente, nos exatos termos da cláusula de penalidades, obrigando-se à regularização em até 5 (cinco) dias corridos improrrogáveis.

7.8. Advertida o locador 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 o locador sujeita às penalidades nele previstas.

7.9. As irregularidades fiscal e trabalhista não impedirão o pagamento dos serviços e/ou fornecimentos já prestados e atestados pelo setor competente da Locatária, desde que em conformidade com os termos do presente contrato. Após a data de recebimento da notificação da irregularidade pelo locador, o pagamento das notas fiscais será suspenso.

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

7.10.1. Dados bancários para paramento:

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

BANCO SICOOB - 756

AGÊNCIA 3027

CONTA CORRENTE - 25.112-7

FAVORECIDO: CERTA IMÓVEIS LTDA

CNPJ: 16.950.743/0001-62

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

7.12. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.13. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR 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 a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \qquad I = \frac{(6/100)}{365} \qquad I = 0{,}00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, ou seja 60 (sessenta) meses, com início na data de assinatura do contrato, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.1.2. A entrega das chaves deverá ocorrer em até 10 dias após a assinatura do contrato.

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

8.1.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR 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 aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.1.5. O contrato poderá ser rescindido caso o locador não entregue o imóvel na data estipulada no item 8.1.2 deste termo.

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

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.

9.2. Deverá o LOCADOR informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato 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 de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, não sendo o locador obrigado a aceitar a proposta imposta pela locatária, deverá ser negociada com base no valor levantado de acordo com os valores de mercado.

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: 15228 / 153061

Fonte: 112.000.000

Programa de Trabalho: 108268

Elemento de Despesa: 339039

PI: 1

Empenho: 2017NE801922

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um ou mais representante(s) da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O gestor e/ou fiscal 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.

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

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

12.2. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato. Esta indicação deve ser comunicada formalmente à LOCATÁRIA.

12.3. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da locatária, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993, e do art. 6º do Decreto nº 2.271, de 1997. O representante da LOCATÁRIA deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.4. A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos no Termo de Referência e neste Termo de Contrato.

12.5. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pelo LOCADOR ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas no Termo de Referência, neste Termo de Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 80 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.5.1. As disposições previstas nesta cláusula não excluem o disposto na Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 05, de 2017, aplicável no que for pertinente à contratação.

12.6. A fiscalização da execução dos serviços abrange, ainda, as seguintes rotinas:

12.6.1. Visitas constantes ao local alugado para verificação se a execução está de acordo com os descritos no Termo de Referência e neste Temor contrato e/ou,

12.6.2. Atuação permanente do Fiscal do contrato nas dependências da instituição a fim de reportar ao Gestor do contrato possíveis irregularidades;

12.7. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, 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.

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. As sanções relacionadas à execução do contrato estão previstas a seguir.

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

14.2. Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 8.666, de 1993 o locador que:
14.2.1. Deixar de executar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;
14.2.2. Ensejar o retardamento da execução do objeto;
14.2.3. Fraudar na execução do contrato;
14.2.4. Comportar-se de modo inidôneo;
14.2.5. Cometer fraude fiscal;
14.2.6. Não mantiver a proposta.
14.3. O locador que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens acima ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
14.3.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a locatária;
14.3.2. Multa moratória de 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor total do Contrato no descumprimento das obrigações assumidas, até o 30º (trigésimo) dia, limitada ao percentual do item 10.3.3.
14.3.3. Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;
14.3.4. Em caso de inexecução parcial, a multa compensatória, no mesmo percentual do subitem acima, será aplicada de forma proporcional à obrigação inadimplida;
14.3.5. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;
14.3.6. Impedimento de licitar e contratar com a União com o consequente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos;
14.3.7. 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 o locador ressarcir a locatária pelos prejuízos causados;
14.4. Adicionalmente, quando do inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas relativamente à regularização fiscal e trabalhista, o locador estará sujeita às sanções previstas na Seção II do capítulo IV da Lei nº. 8.666/93, garantida a prévia defesa, sendo estipuladas as seguintes penalidades:
14.4.1. Advertência, que deverá ser feita através de notificação por meio de ofício mediante contrarrecibo do representante legal do locador, estabelecendo prazo para cumprimento das obrigações descumpridas;
14.4.2. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do contrato, por dia de atraso, quando o locador não providenciar a regularização de sua situação no sistema SICAF, decorrido o prazo de notificação, conforme cláusula de pagamento deste termo;
14.4.3. Multa de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor do contrato, por dia de atraso, quando o locador não providenciar a regularização de sua situação relativa à expedição da CNDT, decorrido o prazo de notificação, conforme Cláusula de Pagamento deste termo;
14.4.4. O disposto nos itens anteriores não prejudicará a aplicação de outras penalidades a que esteja sujeita o licitante vencedor, nos termos dos Artigos 87 e 88 da Lei 8.666/93;
14.4.5. O valor da multa, apurado após regular procedimento administrativo, será descontado dos pagamentos eventualmente devidos pela locatária ou cobrado judicialmente;
14.5. Também fica sujeito às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, o locador que:
14.5.1. Tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
14.5.2. Tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
14.5.3. Demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.
14.6. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao locador, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

14.7. 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.
14.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 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.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.3. 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.

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. 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.

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

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis

15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16.2. Fica eleito o foro da Subseção 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 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Juiz de Fora, 26 de dezembro de 2017.

Prof. Dr. Marcus Vinícius David
REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

Renato Gomes Gonçalves
Diretor - Corretor de Imóveis
CERTA IMÓVEIS LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF 014.970.036-95

Nome: Rita de Cassia Pinto Marinho
CPF CPF: 964.789.266-72