


**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA**
**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº  
 30/2023 QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL  
 DE JUIZ DE FORA E A EMPRESA JOKARLA  
 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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, CEP 36036-900, inscrita no CNPJ sob o nº 21.195.755/0001-69, neste ato representada pelo Reitor da UFJF, Sr. Marcus Vinícius David, nomeado pelo Decreto de 03 de abril de 2020, publicado no DOU de 06 de abril de 2020, inscrito no CPF [REDAZIDO] matrícula SIAPE nº 2146614, doravante denominada LOCATÁRIA, e a empresa Jokarla Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.675.367/0001-70, sediada no município de Governador Valadares, na Avenida Minas Gerais, nº 1303, Bairro Nossa Senhora das Graças, Telefone: [REDAZIDO], (33) 3271-5074, E-mail: [REDAZIDO] e [locadorapioneira@hotmail.com](mailto:locadorapioneira@hotmail.com), doravante designada LOCADORA, neste ato representada pela Sra. Karla Torres Lopes, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 23071.003671/2023-99 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 construído sob medida, no terceiro e quarto andares do imóvel situado na Avenida Moacir Paleta, nº 1167, antigo bairro Vila Euzébio Cabral (atualmente bairro São Pedro), no Município de Governador Valadares/MG, objeto da matrícula nº 50068, do Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares/MG, com área de cerca de 4.000 m<sup>2</sup>, para abrigar as instalações do curso de Odontologia da UFJF – Campus Governador Valadares, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Valor mensal	Valor Anual	Valor Total 10 anos
1	Locação do 3º e 4º andares do prédio localizado na Avenida Moacir Paleta, nº 1167, antigo bairro Vila Euzébio Cabral (atualmente bairro São Pedro) em Governador Valadares para abrigar as instalações do curso de Odontologia da UFJF – Campus GV.	RS 115.000,00	RS 1.380.000,00	RS 13.800.000,00
2	Taxa de coleta de resíduos sólidos estimada a ser paga por meio de reembolso à locadora.	RS500,27	RS 6.003,24	RS 60.032,40
3	Manutenção de equipamentos de proteção de combate a incêndio e emergência incluída recarga de extintores de	RS 125,00	RS 1.500,00	RS 15.000,00

	<b>incêndio existentes no imóvel.</b>		
<b>Total</b>		<b>R\$ 115.625,27</b>	<b>R\$ 1.387.503,24</b>
			<b>R\$ 13.875.032,40</b>

**1.2.** O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**1.3.** O objeto da Inexigibilidade de Licitação tem a natureza de locação de imóvel sob medida.

**1.4.** A presente contratação, nos termos aqui descritos, foi aprovada por unanimidade em reunião do Conselho Superior da UFJF ocorrida no dia 30 de setembro de 2022 e foi autorizada por meio da RESOLUÇÃO Nº 56.2022, DE 03 DE OUTUBRO DE 2022.

**1.5.** A contratada/locadora deverá construir o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) meses, prorrogável por mais 6 (seis) meses, mediante justificativa aceita pela contratante/locatária, com base no Caderno de Especificações anexo ao edital de Aviso de Procura de Imóvel 02/2022 (documentos 0638471 e 0813660 do processo SEI: 23071.938246/2021-95).

**1.6.** Os projetos necessários para construção da edificação deverão ser submetidos à equipe técnica da UFJF, para apreciação e aprovação.

**1.7.** Durante o projeto e a construção, a LOCADORA poderá consultar a equipe de Infraestrutura da UFJF Campus GV, sobre eventuais dúvidas quanto ao Caderno de Especificações.

**1.8.** A LOCADORA deverá informar à LOCATÁRIA da finalização da construção, para realização da vistoria pela equipe técnica de vistoria.

**1.8.1** Caso o imóvel não esteja em conformidade, a equipe técnica de vistoria poderá conceder prazo para adequação do imóvel compatível com o nível de intervenção necessária.

**1.9.** As manutenções corretivas e preventivas dos equipamentos que porventura vierem a ser instalados no imóvel como elevadores, cadeiras odontológicas, sistema de compressores, condicionadores de ar, plataformas elevatórias, catracas, bombas, filtros e outros, poderão ser executadas pela contratada/locadora e serem pagas pela contratante/locatária por meio de reembolso, e serão firmados por meio de aditivo ao contrato após negociação entre as partes.

**1.10.** As partes poderão negociar a ampliação ou redução das áreas alugadas, que deverá ser concretizada por meio de aditivo ao contrato.

**1.11.** A UFJF irá fornecer a especificação técnica detalhada dos equipamentos citados no caderno de especificações, em até 30 (trinta) dias após assinatura deste contrato.

**1.12.** A edificação a ser construída deverá dispor de infraestrutura necessária para o pleno funcionamento do prédio considerando o uso que se destina.

**1.13.** NÃO serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, pagar ou ratear os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA, conforme recomendação da Advocacia Geral da União (AGU).

**1.14.** O aluguel dos bens móveis será pago mensalmente pela UFJF no valor de 1% do valor de compra do bem, desde que este seja utilizado pela LOCATÁRIA.

**1.14.1.** Entende-se como bens móveis, os mobiliários e equipamentos presentes no local de propriedade da LOCADORA, como carteiras, condicionadores de ar, data show, mesas, equipamentos de laboratório, placas de identificação, etc.

**1.15.** Caso o imóvel apresente instalações além das exigidas, a UFJF poderá optar por locar apenas as instalações descritas no Caderno de Especificações anexo ao edital do Aviso de Procura de Imóvel 02/2022 (documentos 0638471 e 0813660 do processo SEI: 23071.938246/2021-95).

**1.16.** O presente contrato e o termo de referência são vinculados ao Edital de Aviso de Procura de Imóvel 02/2022-GV.

**1.17** O início das Obras previstas fica subordinado à aprovação, pela municipalidade de Governador Valadares, às expensas do Locador, do Projeto de Construção da Obra em consonância com a Documentação Técnica, com a emissão do competente e correlato Alvará de Construção ("Alvará de Construção").

**1.17.1** a disposição do item 1.17, não afasta, nem prejudica, a obrigação assumida no item 1.5, ao qual o locador se obriga em entregar a obra no prazo de 30 meses após a celebração da avença, prorrogável por mais 6 meses mediante justificativa.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

**3.1.** A LOCADORA 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.** Realizar as adequações, reformas e construções necessárias no imóvel, de forma a atender o estabelecido no Caderno de Especificações, anexo ao edital do Aviso de Procura de Imóvel 02/2022, consultando a locatária sempre que houver dúvidas referente à adequação;

**3.1.3.** 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 LOCATÁRIA;

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

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

**3.1.6.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

**3.1.10.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, **se houver**, 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.

- 3.1.11.** Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.12.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 3.1.13.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, rede de lógica, **rede de gases**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.14.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.15.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.16.** 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;
- 3.1.17.** Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.18.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.1.19.** Inspeccionar os equipamentos de proteção de combate a incêndio e emergência, como extintores, mangueiras, luminárias, bombas de incêndio, detectores de fumaça, centrais de gás e suas tubulações (teste de estanqueidade) e tubulações de sistema de hidrante, entre outros, mediante agendamento prévio, providenciando sua manutenção sempre que necessário de acordo com a última edição da ABNT NBR 12962;
- 3.1.20.** Realizar a recarga dos extintores de incêndio do imóvel regularmente, antes da data estipulada de validade das cargas.
- 3.1.21** os serviços descritos nos itens 3.1.19 e 3.1.20 serão reembolsados à contratada, mediante a apresentação das notas fiscais e comprovantes de pagamento pela contratada, após o serviço ser executado, sendo que o valor a ser reembolsado deverá ser no valor exato dos documentos apresentados, desde que compatível com valor de mercado;
- 3.1.22.** Pagar a Taxa de resíduos sólidos incidente sobre o imóvel com o reembolso pela LOCATÁRIA.
- 3.1.23.** Providenciar o AVCB e o Habite-Se do imóvel antes da entrega das chaves.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**4.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2.** 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;
- 4.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4.** 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;
- 4.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

**4.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

**4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo 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 nº 8.245, de 1991;

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

**4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**4.1.9.** 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;

**4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, **se houver**, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas comuns. Considerando o disposto no item 1.13 da cláusula primeira deste contrato, o valor pago pela Locatária referente à contribuição de iluminação pública, que integra a fatura de energia elétrica (luz e força), deverá ser descontado quando da efetivação do pagamento da fatura relativa às despesas variáveis.
- 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 de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- g. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 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.

**4.1.10.1.** 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.

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

**4.1.12.** 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;

**4.1.13.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado;

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

**4.1.15.** Realizar a manutenção **preventiva** dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

**4.1.16.** Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**4.1.17.** Pagar as taxas (especialmente a Taxa de recolhimento de resíduos sólidos por meio de reembolso à locadora), bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCADORA.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS E FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

**5.1.** Trata-se de locação de imóvel de caráter continuado sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, contratado mediante Inexigibilidade de Licitação.

**5.2.** Os serviços a serem contratados enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no art. 3º do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

**5.3.** O fornecedor foi selecionado por meio do Aviso de Procura de Imóveis de numeração 02/2022, sendo o único interessado que apresentou proposta.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**6.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

**6.1.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

**6.2.** 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.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO ALUGUEL**

**7.1.** O valor do aluguel mensal **estimado** é de R\$ 115.625,27 (cento e quinze mil, seiscentos e vinte e cinco reais e vinte e sete centavos), perfazendo o valor total de R\$ 13.875.032,40 (treze milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, trinta e dois reais e quarenta centavos).

**7.2.** 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.

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO**

**8.1.** O pagamento será efetuado mensalmente, até o **30º (trigésimo) dia útil** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de **05 (cinco) dias úteis**.

**8.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **30 (trinta) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

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

**8.3.** 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.

**8.4.** Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

**8.5.** 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.

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

**8.7.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**8.8.** 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:

$EM = I \times N \times VP$ , 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:

$I = (TX)I = (6/100) / 365$	$I = 0,00016438$ $TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$
-----------------------------	--

## **9. CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**9.1.** O prazo de vigência do contrato será de 120 (cento e vinte) meses, com início na data de assinatura do contrato, acrescido do tempo de construção do imóvel, conforme item 1.5 deste contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

**9.1.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

**9.1.3.** 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 aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**10.1.** 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.

**10.2.** Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual “cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada”, a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme item 4.1.16.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE**

**11.1.** 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) – IBGE**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE**, 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.

**11.2.** O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

**11.3.** 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.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**12.1.** 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

Fonte: 1000000000

Programa de Trabalho: 169672

Elemento de Despesa: 339039

PI: M8282G1900N

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO**

**13.1.** A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

**13.1.1.** O fiscal anotar 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.

**13.1.2.** 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.

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

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES**

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

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**15.1.** 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:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de **0,25% (vinte e cinco décimos por cento)** por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**b.2.** Compensatória de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

**c.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a **Universidade Federal de Juiz de Fora**, pelo prazo de até dois anos;

**d.** 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.

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

**15.2.** 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:

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

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

**15.3.** 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.

**15.4.** 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.

**15.5.** 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.

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

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

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**16.1.** 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 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 devidas 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 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.

**16.2.1.** 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 da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**16.3.** Em caso de denúncia antecipada, desde que não haja culpa ou dolo da LOCADORA, a UFJF pagará a LOCADORA multa, desde já convencionada, de 50% (cinquenta por cento) decrescente em 10% (dez por cento) a cada ano de locação ou em 0,8333% a cada mês de locação, com valor mínimo de 10% para os primeiros 120 meses de contrato, calculada sobre o valor mensal locativo atualizado, multiplicada pela quantidade de meses restantes para o término da vigência contratual.

**16.3.1.** Para cálculo da multa será utilizada a seguinte fórmula:

**Valor rescisório = Multa x Valor aluguel mensal x número de meses restantes.**

**Multa = 50% - (0,833% x Meses completos) {Multa ∈ R | Multa ≥ 10%}.**

**Valor rescisório = [50% - (0,833% x Meses completos)] x valor aluguel mensal x nº de meses restantes.**

**16.3.2.** Decorrido o prazo de 120 meses após a conclusão da obra, não mais será cobrada multa rescisória.

**16.4.** 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.

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

**16.6.** 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.

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

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

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

**16.7.3.** Indenizações e multas.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA**

**17.1.** O instrumento de contrato, termos aditivos e seus anexos deverão ser assinados eletronicamente, por meio de login e senha no Sistema Eletrônico de Informações – SEI da SUBLOCATÁRIA ou por assinatura digital, conforme disposições a seguir:

**17.1.1.** Homologado o resultado da licitação, os vencedores serão convocados para assinatura eletrônica do Termo de Contrato, que deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da sua disponibilização no Sistema Eletrônico de Informações (SEI). A falta de cumprimento do prazo poderá ensejar em sanções, conforme constante no item do edital;

**17.1.2.** A assinatura eletrônica ou digital de que trata o item 17.2 será firmada por meio do “Termo de Assinatura Eletrônica/Digital”.

**17.1.3.** O(s) representante(s) legal (is) do(s) vencedor (es) receberá(ão) um e-mail no endereço cadastrado informando a disponibilização do documento para assinatura eletrônica/digital, o qual indicará o link para acesso;

**17.1.4.** É de responsabilidade exclusiva do usuário a consulta acerca da disponibilização do documento para assinatura no seu ambiente virtual;

**17.1.5.** Caso o vencedor não apresente situação de habilitação regular ou, dentro do prazo de validade de sua proposta, se recuse a assinar o Termo de Contrato, poderá ser convocado outro proponente. Neste caso, será observada a ordem de classificação, averiguada a aceitabilidade de sua oferta, procedendo à sua habilitação e, sucessivamente, até a apuração de um que atenda ao Edital que será declarado o vencedor do certame, podendo o Pregoeiro negociar diretamente com o proponente para que seja obtido melhor preço;

**17.1.6.** Se o vencedor se recusar a assinar o Termo de Contrato no prazo estipulado no subitem 17.1.1, e apresentar justificativa por escrito não aceita pela Administração ou deixar de fazê-lo, além de decair do direito sujeitar-se-á das sanções previstas no Termo de Referência e neste Termo de Contrato;

**17.1.7.** Para assinatura eletrônica ou digital do Termo de Contrato o vencedor deverá: apresentar certidão atualizada no SICAF níveis I e II. Na hipótese de a assinatura do termo contratual ser realizada por um procurador designado pelo proponente, deverá ser apresentada a procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado.

## **17.2. Da assinatura Eletrônica/Digital:**

**17.2.1.** A assinatura do Termo de Contrato e demais documentos vinculados, serão realizadas eletronicamente dentro do sistema SEI, mediante login e senha, ou por meio de certificado digital, devendo o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) providenciar(em) a sua assinatura eletrônica ou por meio de token. Para tal consultar o site: <https://www2.ufjf.br/sei/usuario-externo/>, seguindo as instruções contidas no mesmo;

**17.2.2.** Após declarado vencedor o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) deverá(ão) estar com o seu usuário externo certificado para fins de efetuar a assinatura eletrônica, ou digital, sob pena de decair do direito de assinar o Termo de Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital em sua Cláusula das Sanções;

**17.2.3.** A autoria, a autenticidade e a integridade dos documentos e da assinatura, nos processos administrativos eletrônicos, poderão ser obtidas por meio de certificado digital emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, observados os padrões definidos por essa Infraestrutura.

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS**

**18.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 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.

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO**

**19.1.** 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 as partes justas e acordadas, assinam o presente instrumento de forma eletrônica, através do Sistema Eletrônico de Informações – SEI.



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David, Reitor**, em 25/07/2023, às 18:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Karla Torres Lopes, Usuário Externo**, em 27/07/2023, às 11:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luíz Claudio da Silva, Usuário Externo**, em 27/07/2023, às 11:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Yury Aranha de Oliveira, Servidor(a)**, em 27/07/2023, às 11:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Uffj ([www2.ufjf.br/SEI](http://www2.ufjf.br/SEI)) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **1378282** e o código CRC **74A7E1B4**.

Referente ao processo 23071.003671/2023-99