



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 023/2011.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE E PINHO VILAS NOVAS CONSTRUTORA LTDA, PARA SER UTILIZADO PELO PÓLO UNIVERSITÁRIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES DA UFF, SITUADO À AVENIDA 28 DE MARÇO Nº 362/376, CENTRO/CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ, COM FULCRO NO ARTIGO 24 INCISO X DA LEI FEDERAL 8666/93.

Ao(s) 22 dias do mês de Dezembro do ano de dois mil e onze, a **UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 28.523.215/0001-06, com sede na Rua Miguel de Frias nº 09 - Icarai/Niterói/RJ, neste ato representado por seu Magnífico Reitor, Professor de Terceiro Grau **ROBERTO DE SOUZA SALLES**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 434.300.237-34, nomeado por Decreto Presidencial de 05/11/2010, publicado no DOU nº 213 de 08/11/2010, e **PINHO VILAS NOVAS CONSTRUTORA LTDA**, inscrito no CNPJ/MF -sob o nº 39.702.733/0001-03, neste ato representada por seu Sócio **GERALDO ANTONIO DE PINHO**, portador da Carteira de Identidade nº 13391536-3, expedida pelo IFP /RJ, e inscrito no CIC sob o nº 024.496.256-15, daqui por diante denominado simplesmente **LOCADOR**, sujeitando-se, **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**, aos termos da Lei Federal nº 8.666, de 1993, e, às demais normas complementares, como aquela expressa no parágrafo único da **cláusula segunda** da mencionada Lei, que sugere a estipulação de **obrigações recíprocas para a formação de vínculo**, as quais se estipulam neste ato, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel sito à Av. 28 de Março nº 362/376, Bairro Centro, Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, a ser utilizado pelo Pólo Universitário de Campos dos Goytacazes.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1 - A presente Dispensa de Licitação com fulcro na Lei 8666/93, Artigo 24, Inciso X, esta vinculada ao processo administrativo nº 23069007324/2011-41.

CLÁUSULA TERCEIRA-DA VIGENCIA

3.1- O presente contrato terá a vigência de 24(vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser renovado pelo período de 12(doze) meses, por acordo de ambas as partes, na forma do Artigo 57, Inciso II da Lei 8666/93.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO CONTRATO

4.1 - Da-se ao presente Contrato o valor total de R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais) para o período de 24(vinte e quatro) meses, sendo o valor mensal da locação do imóvel de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) mensais,, correndo a despesa por conta da nota de empenho n.º 2011NE802731, Fonte de Recursos 0112 - Elemento 339039, sendo corrigido anualmente pelo IGPM da Fundação Getúlio Vargas, ou havendo sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes por acordo de ambas as partes.

4.2 - A Locatária pagará além do aluguel estipulado todos os impostos e encargos incidentes sobre o imóvel, tais como força e luz, tarifas de água/esgoto, IPTU, se houver; a de prevenção e extinção de incêndio estadual, coleta de lixo e serviços diversos, taxas referente instalação, utilização e ou consumo de gás, emitida pela Companhia de Gás do Estado do Rio de Janeiro, (CEG), se for o caso; foro de marinha, ou qualquer outro, se houver. O (a) locatário (a) obriga(m)-se ainda, requerer imediatamente junto das Concessionárias responsáveis pela distribuição de água, e, de energia elétrica a troca de titularidade das respectivas contas de consumo; tendo em vista a celebração do presente contrato de locação,

CLÁUSULA QUINTA - DOS PAGAMENTOS



5.1 - Todo e qualquer pagamento a ser efetuado pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, obedecerá ao que determina a Lei Federal nº 8.666/93, e será processado, mensalmente, através de ordem bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do Recibo de Pagamento de Aluguel, o qual deverá conter, obrigatoriamente, o nome completo do LOCADOR, seu CNPJ e endereço; o endereço do imóvel, grafados de forma numérica e por extenso, o mês de referência do pagamento a ser efetivado, número e nome do banco, agência e conta corrente em que o valor da locação deverá ser depositado.

5.2 - O recibo a que se refere o item anterior deverá ser apresentado a Locatária entre o vigésimo e o trigésimo dia do mês de competência do aluguel.

5.3 - O pagamento será condicionado ao atesto no respectivo recibo de pagamento de Aluguel, pelo Instituto do Nordeste Fluminense de Educação Superior da Universidade Federal Fluminense, que deverá encaminhá-lo no prazo máximo de (oito) oito dias úteis antes da data do pagamento.

5.4 - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios, apurados desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a Taxa Referencial - TR, ou outro índice que venha a substituí-la, calculados *pro rata tempore*, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$N/30$$

$$EM = [(1 + TR/100) - 1] \times VP, \text{ onde,}$$

TR = percentual atribuído à Taxa Referencial - TR;

EM = Encargos moratórios;

VP = Valor da parcela a ser paga;

N = número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

5.5 - De acordo com o Art. 55, XIII, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, o LOCADOR está obrigado a manter, durante toda a execução do Contrato, sua regularidade com a Fazenda Federal.

5.6 - Sobre o pagamento do aluguel e encargos feitos fora do prazo estabelecido na presente cláusula, ocorrerá ainda, além do valor calculado pela fórmula acima, a incidência de MULTA de 10% (dez por cento), sobre o valor do aluguel e encargos em atraso.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1 - Entregar à Locatária o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina

6.2 - Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.3 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.4 - pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediação;

6.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; salvo aqueles descritos na cláusula Sétima, item sete ponto cinco, (7.5).

6.6 - Fornecer à Locatária, descrição do estado do imóvel, (Laudo de Vistoria), quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

CLÁUSULA SETIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1. Constitui obrigação da LOCATÁRIA, pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado, em observância à forma estipulada pela Administração.

7.2 - Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;



7.3 – Restituir o imóvel, finda ou rescindida a locação, em boas condições de uso, limpeza e asseio; salvo as deteriorações decorrentes de uso normal; exceto as deteriorações já constatadas quando do início da locação.

7.4 – Levar imediatamente ao conhecimento do locador eventuais turbações de terceiros e, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;

7.5 – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus funcionários, visitantes, ou prepostos.

7.6 – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

7.7 – Entregar imediatamente ao LOCADOR quaisquer intimações, multas ou exigências das autoridades públicas, ainda que dirigidas à LOCATÁRIA, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de sua omissão

7.8 – Pagar as despesas de consumo de força, luz, água e esgoto.

7.9 – pagar o prêmio de prevenção e extinção de incêndio; bem como, manter o imóvel segurado contra o risco de fogo, em nome do LOCADOR, e, em Companhia Seguradora indicada por ele.

7.10 – permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei 8.245 de 18/10/1991.

CLÁUSULA OITAVA – DOS CONSERTOS E BENFEITORIAS

8.1. Todos os reparos, consertos, substituições e ou benfeitorias realizadas no imóvel quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, correrão por conta da LOCATÁRIA, que deverá atendê-los de maneira que a coisa reparada ou consertada, fique em pleno funcionamento e com boa estética, e que mencionadas obras, deverão ser sempre realizadas com material e mão de obra de boa qualidade. É proibida a realização de qualquer obra de acréscimo ou modificação no imóvel sem a prévia autorização do Locador.

8.2. Quaisquer benfeitorias porventura realizadas, ainda que autorizadas, aderirão ao imóvel, desistindo a LOCATÁRIA, neste ato, expressamente de indenização, pagamento ou compensação, bem como do direito de retenção a eles referentes. Poderá, entretanto, o LOCADOR, se assim lhe convier, exigir que a LOCATÁRIA, por sua exclusiva conta, reponha o imóvel em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

8.3. Nenhum aviso, notícia, placa, toldo ou sinal, será escrito, pintado ou fixado na parte externa do imóvel ora locado, salvo na portaria e nas dependências internas do mencionado imóvel.

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES

9.1 – O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelas PARTES, resguardado os preceitos legais pertinentes, poderá acarretar, nas seguintes sanções:

9.1.1 – multa compensatória no percentual de 1% (um por cento), calculada sobre o valor total da locação, pela recusa em aceitar ou retirar a Nota de Empenho e assinar o Contrato, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, após regularmente convocada, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas no art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93;

9.1.2 – Além da sanção supra, poderá a parte prejudicada aplicar à parte infratora as sanções de que tratam o inciso II do art. 87, da Lei Federal nº 8.666/93; ou seja, será aplicada ao infrator a pena convencionada na cláusula Décima.

9.2 – As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

9.3 – A infração de qualquer cláusula, condição ou obrigação deste contrato acarretará a sua imediata rescisão de pleno direito; independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da obrigação do pagamento, pela parte infratora, a título de pena convencional, passível de cobrança executiva, de uma importância equivalente ao valor de 3 (três) vezes o valor do aluguel, vigente ao tempo da rescisão na forma prevista no art. 409 do Código civil. E ainda, no caso de procedimentos judicial ou extrajudicial obriga-se a parte inadimplente ao ressarcimento do valor das despesas realizadas; inclusive, honorários advocatícios a base de 20%, vinte por cento nos casos judiciais e de 10% (dez por cento), para as intervenções extrajudiciais.



9.4 – Será também motivo de imediata rescisão do presente, a superveniência da Lei ou Postura Federal, Estadual ou Municipal que proíba que se dê a área, a destinação indicada; não cabendo assim à LOCATÁRIA e nem ao LOCADOR, sob nenhuma hipótese, a multa prevista nesta cláusula.

CLÁUSULA DECIMA - DA FISCALIZAÇÃO

10.1 – As partes realizarão vistoria no imóvel emitindo um relatório de vistoria em separado, o qual, passa ser peça integrante deste contrato, onde se verificará o estado físico do imóvel, bem como, seus pertences e acessórios, a fim de servir de parâmetro de fiscalização quanto ao seu estado na época da entrega do imóvel ao término desta locação. Será encaminhada cópia desta à LOCATÁRIA a sua ciência, obrigando-se a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de conservação e asseio e, a reparar qualquer estrago feito por si, seus dependentes e visitas, ou pelo seu uso normal, de forma deixa-lo finda ou rescindida a locação, em plena condição de uso e habitabilidade. Responde o (a) locatário (a) por todos os prejuízos provenientes de qualquer estrago e má conservação durante o período da locação. Todos os aparelhos de luz, gás, água e sanitários, deverão ser deixados em perfeito funcionamento. Fica bem certo e entendido que qualquer substituição só poderá ser feita por material de igual ou de melhor qualidade. Obriga-se ainda o (a) Locatário (a) a zelar pelas ferragens e esquadrias de portas, janelas e da hidráulica, bem como, os vidros das janelas e basculantes, não colando adesivos e nem furando portas.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1 – O presente Contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, independentemente de notificação ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos artigos 77 e 78, na forma do artigo 79 da Lei Federal 8666/93.

CLÁUSULA DECIMA-SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

12.1 - Em conformidade com o disposto no parágrafo único do art. 61, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, o presente instrumento contratual será publicado no Diário Oficial da União, na forma de extrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - DO FORO

13.1 - As questões decorrentes da execução deste Contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal de Niterói – Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro.

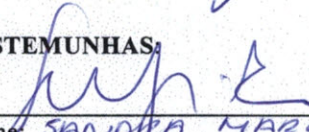
Assim, justos e contratados, assinam este Contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo.

Niterói, 22 de Dezembro de 2011.


UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
LOCATÁRIA


PINHO VILAS NOVAS CONSTRUTORA LTDA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:


Nome: SANDRA MARCELA G. DA SILVA BARRETO
CPF/MF: 100.623.877-82

Nome:
CPF/MF: