

UFSC/PROAD/DPC/CCF
NL / SIAFI Nº 14711 2013**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
QUE ENTRE SI FAZEM O SR. JOSÉ ALDAMIR
VAVASSORI E A UNIVERSIDADE FEDERAL DE
SANTA CATARINA.**

A **UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA (UFSC)**, autarquia federal de regime especial, criada e integrada ao Ministério da Educação (MEC) pela Lei n. 3.849 de 18/12/1960, com sede no Campus Universitário, Bairro da Trindade, CEP 88.040-900, em Florianópolis/SC, inscrita no CNPJ sob o n. **83.899.526/0001-82**, representada neste ato pelo seu Pró-Reitor de Administração, Sr. Antonio Carlos Montezuma Brito, inscrito no CPF sob o n. 051.518.132-34, doravante denominado LOCATÁRIA e o Sr. José Adalmir Vavassori, estabelecida à Rua João Pessoa, n. 1285, bairro Santo Antonio, Município de Joinville/SC, inscrito no CPF sob o n.º **497.956.609-00**, doravante denominada LOCATOR, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Locação, em atenção ao exarado no **Processo Administrativo n.º 23080.037092/2013-69**, com sujeição às normas emanadas da Lei n.º 8.666, de 21/6/1993, Lei n.º 10.520, de 17/7/2002, Lei n.º 8.245, de 18/10/1991, Dispensa de Licitação n.º 456/2013 e suas complementações, sem prejuízo das demais leis e normas pertinentes, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO

O objeto do presente instrumento contratual é a locação de imóvel situado à rua João Vogelsanger, n.º 181, bairro Santo Antônio, Município de Joinville/SC, para o funcionamento de setores/áreas administrativas e da biblioteca do Campus de Joinville da UFSC.

§ 1º. O imóvel a que se refere o *caput* desta cláusula, encontra-se matriculado sob o n.º 20.915, Livro n.º 2, no 1º Registro de Imóveis de Joinville, e dispõe de 728,56 m² (setecentos e vinte e oito metros quadrados e cinquenta e seis centésimos de metro quadrado) de área edificada, distribuída em um terreno de 1.166,00 m² (mil cento e sessenta e seis metros quadrados), com muro de alvenaria de 02 (dois) metros de altura nas laterais e fundos da propriedade.

§ 2º. A área total edificada referida no parágrafo anterior compreende 02 (dois) galpões, sendo:

I. Um galpão de 458,10 m² (quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados e dez décimos quadrado) contendo:

- a) Uma sala de 321,00 m² (trezentos e vinte e um metros quadrados);
- b) Uma sala de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados);
- c) Um sanitário feminino e um sanitário masculino, perfazendo uma área de 27,70 m² (vinte e sete metros quadrados e setenta décimos quadrado);
- d) Mezanino com um depósito de 37 m² (trinta e sete metros quadrados); e
- e) Uma copa de 25 m² (vinte e cinco metros quadrados).

II. Um galpão de 295,30 m² (duzentos e noventa e cinco metros quadrados e trinta décimos quadrado) contendo:

- a) Uma sala de 265,00 m² (duzentos e sessenta e cinco metros quadrados); e
- b) Um sanitário feminino e um sanitário masculino, perfazendo uma área de 21,48 m² (vinte e oito metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrado).

CLÁUSULA SEGUNDA DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Constituem-se obrigações do LOCADOR:

- I. Colocar à completa disposição da LOCATÁRIA, com exclusividade, o imóvel objeto deste Contrato em estado de servir ao uso a que se destina;
 - II. Promover todas as adequações, adaptações e melhorias requeridas pela LOCATÁRIA, consoante o que consta dos respectivos projetos por esta apresentados (processo administrativo n.º 23080.037092/2013-69), os quais integram o presente instrumento para todos os fins e efeitos, com especial atenção ao que estabelecem os parágrafos 1.º a 4.º desta cláusula;
 - III. Arcar com o pagamento de todos os tributos e contribuições federais, estaduais e municipais de qualquer natureza, inclusive taxas, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, os quais deverão ser quitados nas épocas devidas perante os órgãos de arrecadação competentes;
 - IV. Manter-se, durante toda a execução do presente instrumento, em compatibilidade com as obrigações assumidas e com as condições que o habilitam a contratar com a LOCATÁRIA;
 - V. Prestar todos os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela LOCATÁRIA, cujas reclamações obriga-se a atender prontamente;
 - VI. Comunicar imediatamente e por escrito, ao fiscal do Contrato, a impossibilidade de adimplemento de qualquer obrigação contratual, para a adoção das providências cabíveis;
 - VII. Responder por qualquer prejuízo ou dano que causar ao Erário ou a terceiro, decorrente de ação ou omissão culposa ou dolosa quanto à elaboração do projeto e/ou execução da construção do imóvel referido na CLÁUSULA PRIMEIRA, bem como responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, procedendo imediatamente aos reparos ou indenizações cabíveis e assumindo o referente ônus, inclusive se decorrente de despesas com custas judiciais e honorários advocatícios, sem prejuízo das cominações legais pertinentes;
 - VIII. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - IX. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações.
- § 1º. As salas referidas na CLÁUSULA PRIMEIRA, § 2º, item I, letra "a" e item II, letra "a", deverão dispor de piso regularizado e pintado com tinta epóxi, forro modulado com estrutura metálica e painéis de lã de vidro, instalações de tomada, iluminação e infraestrutura de rede lógica.
- § 2º. A sala aludida na CLÁUSULA PRIMEIRA, § 2º, item I, letra "b", deverá dispor de piso cerâmico, instalações de tomada, iluminação e infraestrutura de rede lógica.
- § 3º. A copa a que se refere a CLÁUSULA PRIMEIRA, § 2º, item I, letra "e", deverá dispor de ponto de água/esgoto para a instalação de balcão com pia.
- § 4º. Os sanitários mencionados na CLÁUSULA PRIMEIRA, § 2º, item II, letra "b", deverão estar adaptados aos portadores de necessidades especiais.



§ 5º. Fica expressamente estabelecido que o pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é de responsabilidade do LOCADOR.

CLÁUSULA TERCEIRA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Constituem-se obrigações da LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel de acordo com as condições estabelecidas na CLÁUSULA QUINTA;
- II. Zelar pelo imóvel locado, cuidando das instalações disponibilizadas pelo LOCADOR;
- III. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com a que se destina;
- IV. Fornecer o mobiliário, os equipamentos e os materiais necessários ao desempenho das suas atividades no imóvel locado;
- V. Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba;
- VI. Responsabilizar-se por eventuais danos que vierem a ser causados no imóvel locado, objeto do presente instrumento;
- VII. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e/ou da ação do clima e das intempéries da natureza;
- VIII. Responsabilizar-se pelo pagamento das tarifas inerentes ao fornecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia, internet e coleta de lixo, inclusive as despesas ordinárias a elas relacionadas;
- IX. Encaminhar ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e/ou outros encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA.

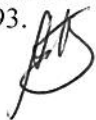
§ 1º. A LOCATÁRIA não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, assim como ceder ou transferir o presente contrato, sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das disposições legais pertinentes.

§ 2º. A LOCATÁRIA poderá, ao término do presente contrato, retirar todo o mobiliário, equipamentos e materiais que adquiriu ou forneceu para a utilização dos espaços locados.

CLÁUSULA QUARTA DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá sua vigência iniciada na data de sua assinatura, cuja eficácia se dará com a respectiva publicação no Diário Oficial da União, e vigorará pelo prazo de 30 (trinta) meses, admitida a prorrogação por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo entre as partes, observados os termos da legislação vigente, mormente o disposto no art. 51 da Lei n.º 8.245, de 1991.

Parágrafo único. A vigência do presente contrato rege-se pelo art. 51 da Lei n.º 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei n.º 8.666, de 1993.



CLÁUSULA QUINTA DOS VALORES, DO PAGAMENTO E DO REAJUSTE

As partes observarão as seguintes disposições acerca dos preços, do pagamento e do reajuste:

- I. O valor da locação que constitui o objeto do presente instrumento contratual perfaz o montante total de **R\$ 780.000,00** (setecentos e oitenta mil reais), a ser pago pela LOCATÁRIA ao LOCADOR em 30 parcelas mensais fixas no valor de **R\$ 26.000,00** (vinte e seis mil reais);
- II. O pagamento será realizado por meio de crédito bancário, até o 10.º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do uso do imóvel, à vista do encaminhamento do respectivo recibo de locação ou fatura pelo LOCADOR, devidamente atestado pelo fiscal, desde que comprovada a regularidade das condições que o habilitam a contratar com a LOCATÁRIA;
- III. Serão retidos na fonte os tributos e/ou as contribuições incidentes sobre os pagamentos efetuados, nos termos da lei;
- IV. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto estiver pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe tiver sido imposta em decorrência de inadimplência contratual;
- V. O valor do Contrato será reajustado, desde que decorrido o período de no mínimo um ano da apresentação da proposta, de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice a ser adotado pelo Governo Federal, passando a dar-se incidência do reajuste em períodos menores assim que o admitirem os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º. Além dos dados do LOCADOR e da LOCATÁRIA, o recibo de locação ou fatura, a ser encaminhado até o primeiro dia útil de cada mês, deverá discriminar a locação de modo idêntico ao que consta da proposta, bem como a data de emissão, o mês de referência (competência), o valor, o número do Contrato e quaisquer outros dados necessários à perfeita compreensão do documento de cobrança.

§ 2º. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.

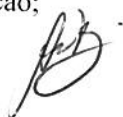
§ 3º. O pagamento da primeira parcela mensal (e, via de consequência, das demais parcelas) está expressamente condicionado ao completo adimplemento das adequações, adaptações e melhorias a serem efetivadas pelo LOCADOR no imóvel objeto da presente locação, consoante o que estabelece o item II da CLÁUSULA SEGUNDA.

§ 4º. Os recursos necessários ao atendimento das despesas advindas deste contrato correrão à conta do Orçamento Geral da LOCATÁRIA, no Programa de Trabalho: 12.364.2032.20RK.0042; PTRES: 061501 e 061502; Natureza da Despesa: 339036 e 339039 e Fonte: 0112000000.

CLÁUSULA SEXTA DAS BENFEITORIAS

As partes observarão as seguintes disposições acerca da eventual introdução de benfeitorias no imóvel e suas consequências jurídicas:

- I. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que expressamente autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção;



- II.** As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

Parágrafo único. A realização de benfeitorias no imóvel objeto desta locação dependerá de consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA DAS SANÇÕES

Sem prejuízo da aplicação das disposições legais cabíveis, a infração de qualquer das cláusulas deste contrato importará multa compensatória de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, sendo notificada às partes com sujeição dos inadimplentes ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

Parágrafo único. O inadimplemento total ou parcial das obrigações constantes dos itens I, II e IV da CLÁUSULA SEGUNDA poderá sujeitar o LOCADOR às sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, exceto na ocorrência de fatos supervenientes e garantida a prévia defesa.

CLÁUSULA OITAVA DA RESCISÃO

A inexecução total ou parcial deste contrato enseja a sua rescisão, sem prejuízo das consequências previstas em lei ou regulamento, observando-se o seguinte:

I. Constituem motivo para a rescisão do presente contrato:

- a) o não cumprimento das cláusulas pactuadas;
- b) o cumprimento irregular das cláusulas pactuadas;
- c) o desatendimento das determinações regulares da autoridade designada pela LOCATÁRIA para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;
- d) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa da LOCATÁRIA e exaradas no processo administrativo a que se refere este contrato;
- e) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;

II. A rescisão deste contrato poderá ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da LOCATÁRIA (rescisão administrativa), nos casos enumerados nas letras de "a" a "e" do item I desta CLÁUSULA;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a LOCATÁRIA;
- c) judicial, nos termos da legislação.

§ 1º. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.



§ 3º. Quando a rescisão ocorrer com base nos nas letras “d” e “e” do item I desta CLÁUSULA, sem que haja culpa do LOCADOR, será este ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§ 4º. A rescisão de que trata a letra “a” do item II desta CLÁUSULA acarreta as consequências enumeradas no artigo 80 da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, sem prejuízo das sanções previstas na legislação e neste contrato.

CLÁUSULA NONA DA FISCALIZAÇÃO

A execução do presente contrato será controlada, fiscalizada, acompanhada e avaliada por um representante da LOCATÁRIA especialmente designado.

Parágrafo único. A fiscalização será exercida no interesse da LOCATÁRIA, não excluindo ou reduzindo a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade e, na sua ocorrência, não implicará em corresponsabilidade da LOCATÁRIA, de seus agentes, servidores ou prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA DO FORO

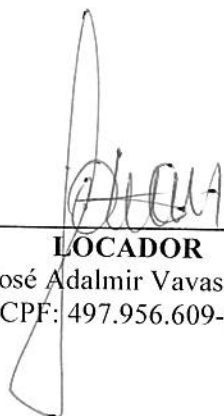
Para dirimir qualquer dúvida resultante da execução do presente contrato será competente o foro da Justiça Federal de Florianópolis, Seção Judiciária da Santa Catarina.

E, por estarem, assim, justos e acordados firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis (SC), 04 de setembro 2013.



LOCATÁRIA
Antonio Carlos Montezuma
Pró-Reitor de Administração
Portaria 653/2012/GR
CPF: 051.518.132-34



LOCADOR
José Adalmir Vavassori
CPF: 497.956.609-00

Testemunhas: 
Nome: _____
CPF: **Lyza Pereira**
041.288.209-46

Nome: _____
CPF: _____



**UNIVERSIDADE FEDERAL
DE SANTA CATARINA**

**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO
Coordenadoria de Contratos Fundacionais**

Campus Prof. João David Ferreira Lima - CEP 88040-900
Trindade - Florianópolis - Santa Catarina - Brasil / E-mail carc-proinfra@reitoria.ufsc.br / +55 (48) 3721-9660

Florianópolis, 4 de Setembro de 2013.

Portaria nº 146/CCF/2013.

O Pró-Reitor de Administração da Universidade Federal de Santa Catarina, no uso de suas atribuições,

R E S O L V E:

DESIGNAR o(s) servidor(es) abaixo relacionados, para fiscalizar e acompanhar os serviços prestados pela Instituição/Empresa JOSÉ ADALMIR VAVASSORI - Processo nº 23080.037092/2013-69 - Contrato nº 00146/2013.

SUELI FISCHER BECKERT
Professor Adjunto 2 De, CPF 54951631920
CAMPUS DE JOINVILLE (JOI)

Pró-Reitor de Administração

Adriano Luiz de Souza Lima
Diretor de Projetos,
Contratos e Convênios
DPC/PROADM/UFSC