



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

~~DIGITADO~~
~~CONTRATO 198/2013~~

CONTRATO 198 /2013

UFSC/PROAD/DPC/CCF
NL / SIAFI Nº 20581 / 2013

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM ADEMIR ROY, FÁTIMA
ROYE 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 seu Pró-Reitor de Administração, Sr. Antonio Carlos Montezuma Brito, inscrito no CPF sob o n. 051.518.132-34, doravante denominado LOCATÁRIA e os Senhores Ademir Roy, inscrito no CPF sob o n° 333.973.689/87, e sua esposa Fátima Roy, inscrita no CPF sob o n° 350.882.499-34, residentes na Rua Josepha Micheluzzi, n° 55, bairro Passo Manso, Blumenau/SC, CEP 89032-340, doravante denominados LOCADOR, neste ato representados pela **RT Imobiliária Ltda**, inscrita no CNPJ sob o n° 97542342/0001-75, com sede na rua Curt Hering, n° 20, Edifício César, cj.61, bairro Centro, Blumenau/SC, representada por seu sócio-administrador, Sr. Timóteo de Oliveira, inscrito no CPF sob o n°. 731.453.869-72, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Locação, em atenção ao exarado no Processo Administrativo 23080.071461/2013-42, com sujeição às normas emanadas da Lei n.8.666 de 21/06/1993, Lei n. 10.520, de 17/7/2002, Lei n. 8.245, de 18/10/1991, Dispensa de Licitação 305/2013 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 Pomerode, n. 710, bairro Salto do Norte, Município de Blumenau/SC, **para o funcionamento do Campus Universitário de Blumenau.**

§1º. O imóvel a que se refere o *caput* desta cláusula, encontra-se matriculado sob o n° 28.235, Livro n. 2, no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, e dispõe de **2.310m²** (dois mil trezentos e dez metros quadrados) de área edificada, distribuída em um terreno de 1630,11m² (hum mil seiscentos e trinta metros quadrados).

§2º. A área total edificada referida no parágrafo anterior compreende:

- I) Prédio com 4 pavimentos
 - a) 2 (duas) lojas com 600m² cada;
 - b) 10 salas comerciais com 38m² cada;
 - c) 2 salas comerciais com 100m² cada;
 - d) 2 salas comerciais com 76m² cada;
 - e) 2 salas comerciais com 56m² cada;
 - f) 24 sanitários;
 - g) 30 vagas de estacionamento (coberta);
 - h) 22 vagas de estacionamento (pátio) aberta e sem cobertura.

Reconhec. Firmas
3º TABELIONATO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA
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 locado 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;

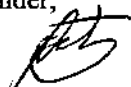
§1º. A LOCATÁRIA não poderá sublocar ou emprestar o imóvel locado, no todo ou em parte, assim como ceder ou transferir o presente contrato, sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, sem prejuízo das disposições legais pertinentes;



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

CLÁUSULA TERCEIRA
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, às suas expensas, todas as adequações, adaptações e melhorias requeridas pela LOCATÁRIA, consoante o que consta dos respectivos projetos por esta apresentados (processo administrativo n. 23080.071461/2013-42), os quais integram o presente instrumento para todos os fins e efeitos;
- 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 prontamente atender;


Reconhec. Firmas
3º TABELIONATO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

- VI. Comunicar imediatamente 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 os referentes 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;
- §1º o locatário entregará o imóvel com adequações apontadas pela UFSC nos projetos anexados ao processo nº 23080.071461/2013-42, fazendo a instalação de divisórias em gesso acartonado com isolamento acústico e acrescentando o total de 35 (trinta e cinco) pontos de rede, 8 (oito) câmeras de monitoramento eletrônico, 75 (setenta e cinco) tomadas elétricas, sendo que estas modificações são condicionantes à locação do imóvel.
- §2º. Fica expressamente estabelecido que o pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é de responsabilidade do LOCADOR.

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. 8.245, de 1991.

§1º. A vigência do presente contrato rege-se pelo art. 51 da Lei n.8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei n. 8666, de 1993.

§2º. O presente contrato possui anuência, por escrito, do credor fiduciário, Cooperativa de Crédito Vale do Itajaí – VIACREDI, CNPJ nº 82.639.451/0001-38, atendendo ao que dispõe os arts. 27, §7º e 37-B da Lei nº 9.514, de 1997, para validade da vigência do contrato de locação por período superior a 12 (doze) meses tendo em vista que o bem está posto em garantia em alienação fiduciária, conforme registro do imóvel anexo ao processo nº. 23080.071461/2013-42.

§3º. A anuência prestada pelo Credor fiduciário está anexada ao processo mencionado no parágrafo anterior.

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\$ 897.000,00** (oitocentos e noventa e sete mil reais), a ser pago pela LOCATÁRIA ao LOCADOR em 30 parcelas mensais fixas no valor de **R\$ 29.900,00** (vinte e nove mil e novecentos reais).
- II. O pagamento será realizado por meio de crédito bancário, até o 10º. (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 habilitar a contratar com a LOCATÁRIA.

Reconhec. Firmas
3º TABELIONATO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

- 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 a 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 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 orçamentários correrão por conta da funcional programática abaixo: Programa: 12.364.2032.20RK.0042 e 12.364.2032.8282.0042 Ptes: 061501 e 061502 Fonte: 0112000000 - 0312000000 - Natureza: 339039.

CLÁUSULA SEXTA
DAS ALTERAÇÕES

O presente contrato poderá sofrer alterações por meio de Termo Aditivo devidamente celebrado entre as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA
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.

Reconhec. Firmas
3º TABELIONATO



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA OITAVA
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 TERCEIRA poderá sujeitar o LOCADOR às sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, exceto na ocorrência de fatos supervenientes e garantida a prévia defesa.

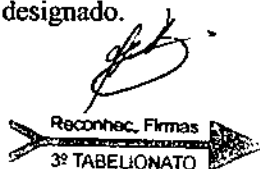
CLÁUSULA OITAVA
DA RESCISÃO

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 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 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.

CLÁUSULA NONA
DA FISCALIZAÇÃO

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





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO

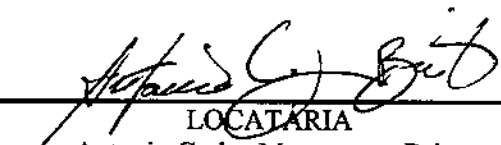
Parágrafo único. A fiscalização será exercida no interesse da LOCATÁRIA, não excluindo ou reduzindo a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, na sua ocorrência, não implicará em corresponsabilidade da LOCATÁRIA, de seus agentes, servidores ou prepostos.

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 de Santa Catarina.

E, por estarem, assim, justos e acordados firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas, para que surta seus jurídicos efeitos.

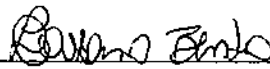
Florianópolis/SC, _____ de dezembro de 2013.




 LOCATÁRIA
 Antonio Carlos Montezuma Brito
 CPF 051.518.132-34



 LOCADOR
 RT Imobiliária Ltda
 CNPJ 97.542.342/0001-75

Testemunha: 
 Nome: _____
 CPF: **Letícia Cassano Bento**
 CPF: 357.050.268-62


 Testemunha: _____
 Nome: **Israel de Oliveira**
 CPF: 041.642.849-51


 Estado de Santa Catarina
 Tab. de Notas e Protesto de Títulos
 LUIZ RODOLFO BUCH - Tabelião
 Rua 18 de Novembro, 874, Centro, Blumenau - SC, 89010-002 - 47 - 33262100 -
 www.tabelionatobuch.com.br



Reconheço como autêntica a(s) assinatura(s) abaixo indicada(s) e dou fé.
 TIMOTEO DE OLIVEIRA (DIM91426-DYJU) *****
 ISRAEL DE OLIVEIRA (DIM91427-OZT1) *****

Emolumentos: 2 Reconhecimento de firma autêntica R\$ 4,60 | 2 Selo de Fiscalização
 Pago R\$ 2,70 | Total R\$ 7,20 | Recibo Nº 530187.
 Confira os dados do ato em <http://sisp.tjsc.jus.br/>
 Dou fé, Blumenau - 19 de dezembro de 2013



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Projetos, Contratos e Convênios - DPC

Florianópolis, 17 de Dezembro de 2013.

Portaria nº 198/CCF/2013.

O Diretor do Departamento de Projetos, Contratos e Convênios,
no uso de suas atribuições, delegadas pela Portaria nº 128/PROAD/2012,

RESOLVE:

DESIGNAR o(s) servidor(es) abaixo relacionados, para fiscalizar e acompanhar os serviços prestados pela Instituição/Empresa RT IMOBILIÁRIA LTDA - Processo nº 23080.071461/2013-42 - Contrato nº 00198/2013.

CHIRLEY DE MIRANDA PILON CARVALHO
Administrador, CPF 01.665.250.909
CAMPUS DE BLUMENAU (BLN)

Adriano Luis de Souza Lima
Diretor de Projetos, Contratos
e Convênios
DPC/PROAD/UFSC



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Projetos, Contratos e Convênios - DPC

Florianópolis, 17 de Dezembro de 2013.

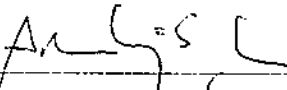
Portaria nº 198/CCF/2013.

O Diretor do Departamento de Projetos, Contratos e Convênios,
no uso de suas atribuições, delegadas pela Portaria nº 128/PROAD/2012,

RESOLVE:

DESIGNAR o(s) servidor(es) abaixo relacionados, para fiscalizar e acompanhar os serviços prestados pela Instituição/Empresa RT IMOBILIÁRIA LTDA - Processo nº 23080.071461/2013-42 - Contrato nº 00198/2013.

CHIRLEY DE MIRANDA PILON CARVALHO
Administrador, CPF 01.665.250.909
CAMPUS DE BLUMENAU (BLN)



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