



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

PROCESSO Nº 23402.026595/2022-10

TERMO DE CONTRATO Nº

ANEXO III

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE
ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE
FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO E A**

.....

A Universidade Federal do Vale do São Francisco, com sede no(a) Av. José de Sá Maniçoba, S/N – Centro, na cidade de Petrolina / PE, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 05.440.725/0001-14, neste ato representado(a) pelo(a) Reitor, Dr. Paulo César Fagundes Neves, nomeado(a) pela Portaria nº, de de de 20..., publicada no DOU de de de, portador da matrícula funcional nº, doravante denominada LOCATÁRIA, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, sediada no município de _____, na rua _____, doravante denominada LOCADORA, neste ato representada pelo Sr (a) _____, portador(a) da carteira de identidade nº _____, expedida pelo(a) _____ e CPF nº _____, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº _____ e a Dispensa de Licitação/Inexigibilidade de Licitação nº _____/2022, e em observância às disposições da Lei nº8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, bem como demais legislações correlatas, 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, para fins não residenciais, situado no endereço, bairro, no Município de Salgueiro/PE, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de....., encontrando-se dito imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de _____, pelos contribuintes nº _____, para abrigar as instalações da Universidade Federal do Vale do São Francisco em Salgueiro-PE.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

1.1.1 Integram o presente contrato, independente de transcrição, o Termo de Dispensa de Licitação/Inexigibilidade de Licitação nº _____/2022, o Edital de chamamento nº xxxx com seus anexos e a proposta da LOCADORA.

1.2. O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, de acordo com a matrícula, XXm² de área construída.

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

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua 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”.

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. 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 para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, conforme Termo de Vistoria a ser assinado pelas partes;

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

3.1.8. Fazer regularmente a manutenção e pagar pelas despesas de manutenção do sistema de ar condicionado e de elevadores do imóvel.

a. no que couber, pagar as despesas do imóvel acima citado, de mesma natureza daquelas descritas no item 3.1.9;

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de Condomínio do Edifício _____, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Edifício, como, por exemplo:



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN

Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

- 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

3.1.10. Pagar 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;

3.1.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar condicionado, combate à incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico, rede elétrica e demais quesitos estipulados no caderno de especificações do chamamento;

3.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de Inexigibilidade de Licitação/Dispensa de Licitação;

3.1.13. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

3.1.14. Pagar o prêmio de seguro contra fogo do Edifício_____;

3.1.15. 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;

3.1.16. informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

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

3.1.18. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.19. 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;

3.1.20. Permitir a colocação em locais determinados nos andares ou na frente do imóvel, os símbolos da República, bem como dos dizeres de identificação da UNIVASF que estão ocupando as áreas locadas.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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/espaco 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 este 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;

4.1.7.1. nas hipóteses de responsabilidade da LOCATÁRIA, decorrente de ato doloso ou culposo, inclusive de prepostos, empregados, sublocatários, cessionários, pessoas sob a sua supervisão ou direção e clientes, deverá a LOCATÁRIA efetuar pagamento à LOCADORA, da totalidade dos valores necessários à reconstrução do imóvel nas mesmas condições em que se encontrava no ato da assinatura deste contrato, ficando a LOCATÁRIA com a obrigação, também, de pagar o valor dos aluguéis e encargos da locação, com as majorações ajustadas até a sua efetiva reposição ao estado atual, ainda que este ultrapasse o final do prazo estipulado, não importando, porém, em prorrogação do contrato, e sem prejuízo da obrigação de ressarcimento, pela LOCATÁRIA, das perdas e danos comprovados decorrentes do ato, inclusive perante terceiros, ainda que exigidos das LOCADORAS;



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN

Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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;

4.1.8.1. qualquer modificação, obra ou reforma, deverá ser previamente aprovada pela LOCADORA; de posse do projeto, a LOCADORA poderá solicitar alterações à LOCATÁRIA, no prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento do projeto, caso entenda que tal obra ou reforma poderá comprometer a estrutura do imóvel, ou causar danos às áreas e equipamentos comuns do empreendimento;

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, 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 de uso comum;

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 das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

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

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

i. 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) e 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/espço físico locado



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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

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

4.1.16. contratar e pagar, às suas expensas exclusivas, as despesas ordinárias, relativas ao Edifício_____, por ser a LOCATÁRIA monousuária, entendidas aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. segurança
- b. manutenção predial
- c. limpeza
- d. consumo de água e luz

5. CLÁUSULA QUINTA – DO RECEBIMENTO E DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS

5.1. O locador se compromete a entregar toda a área locada do imóvel de acordo com as especificações contidas no Caderno de Especificações, que é parte integrante deste Contrato, e em plenas condições de uso, no prazo de até 50 (cinquenta) dias da assinatura desse Contrato, observadas as hipóteses de dilação de prazo contempladas no Caderno;

5.1.1 Não obstante, a **LOCATÁRIA** poderá informar eventuais vícios aparentes, não percebidos quando da assinatura do termo de entrega de chaves e vistoria do imóvel, no prazo de 1 (um) ano.

5.2 No prazo supra já estão compreendidos os prazos necessários para aprovação do projeto pela UNIVASF e municipalidade, se o caso, e das concessionárias, ressalvadas as seguintes hipóteses:

a) Alterações do projeto original, expressamente acordadas entre as PARTES em Termo Aditivo a este instrumento;

b) Atraso na entrega de material pelos fornecedores, desde que ao **LOCADOR** não tenha concorrido a tanto;

c) Superação de dificuldades técnicas devidamente comprovadas;

d) Imposição de autoridades competentes;

e) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior conforme parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

5.3 Durante toda a execução das adaptações do imóvel a **LOCATÁRIA** não pagará nada a **LOCADORA**.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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;

6.1.2. As benfeitorias necessárias são aquelas associadas à segurança das pessoas e conservação do imóvel.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme Termo de Vistoria elaborado para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL

7.1 o valor do aluguel mensal é de R\$ _____ (_____),
perfazendo o valor total de R\$ _____ (_____).

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, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

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 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. Deverá ser concedida carência (não pagamento de aluguel) pelo prazo de, no mínimo, 06 (seis) meses.

8.2. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **10º (décimo) dia** do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA até o último dia útil do mês vencido.

8.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (**dez**) **dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

8.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos 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.

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

8.2.1. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

8.4. 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 iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

8.5. 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.

8.6. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.7. 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.

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

8.9. 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.

8.10. 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:



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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:

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

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de() *meses/anos*, com início na data de (.....) e encerramento em (.....), 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, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCADORA.

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**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo **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.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

11.1.1. Caso a LOCADORA não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

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:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

Número do Empenho:

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. A fiscalização de que trata esta Cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, 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 nº8.666, de 1993.

13.1.2. O 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 encaminhandoos apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.1.3. 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.

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



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais rege-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 0,016% (dezesesseis centésimos) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação

b.2. Compensatória de até 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a UNIVASF 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. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

15.2.3. 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.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

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.

15.8. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS

16.1. Consoante o art. 45, da Lei nº9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. 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.

17.1.1. 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.

17.2. 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.

17.2.1. 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.

17.2.2. 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 a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, 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 nº8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN**

Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

17.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

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

17.5. 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.

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

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

17.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

17.6.3. Indenizações e multas.

17.7. Nas situações de rescisão, a LOCATÁRIA deverá indenizar as adequações promovidas pelas LOCADORAS, no número de parcelas que restar a pagar para totalizar 60 (sessenta) prestações.

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 - DA PUBLICAÇÃO

19.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

20. CLÁUSULA VINTE – DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS

20.1. A LOCATÁRIA poderá sublocar, ceder ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel a terceiros, desde que com o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, permanecendo a LOCATÁRIA responsável solidariamente por todas as obrigações deste contrato.

20.2. As citações, intimações, notificações e procedimentos judiciais decorrentes do contrato far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento; entretanto, todas as comunicações entre as partes, incluindo as notificações e interpelações que não devam ser feitas em procedimento judicial, inclusive aquelas relativas a renovação ou denúncia da locação, poderão ser feitas com uso de correio eletrônico (e-mail) em endereços a serem determinados até 10 (dez) dias após a assinatura do contrato.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO VALE DO SÃO FRANCISCO
PRÓ-REITORIA DE ENSINO – PROEN
Avenida José de Sá Maniçoba, S/N, Centro – CEP 56.304-917 – Petrolina - PE
e-mail:proen@univasf.edu.br

21. CLÁUSULA VINTE E UM - DO FORO

21.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Petrolina - 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 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Petrolina-PE, XX de XXXXXX de 2022.

REPRESENTANTE LEGAL DA CONTRATANTE

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS:
