



MINUTA DO TERMO DE CONTRATO 005/2014

PROCESSO Nº 23069.052.014/2013-42

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE E O **ERNESTO CABRAL MOÇO**, PESSOA FÍSICA, PARA SER UTILIZADO PELO POLO UNIVERSITÁRIO DE CAMPOS GOYTACAZES, CURSO DE PSICOLOGIA, SITUADO NA AV.VINTE E OITO DE MARÇO, 445,BAIRRO CENTRO, CAMPO DOS GOYTACAZES,ESTADO DO RIO DE JANEIRO, COM ÁREA ÚTIL DE APROXIMADAMENTE 839 M2,RELATIVO À PRÉDIO COM DOIS PAVIMENTOS E UM APARTAMENTO NA COBERTURA, COM FULCRO NO ARTIGO 24 INCISO X DA LEI FEDERAL 8.666/93 E PELA LEI 8.245/91.

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 – Icaraí – Niterói - RJ, neste ato representado por seu Magnífico Reitor, Professor. **ROBERTO DE SOUZA SALLES**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 434.300.237-34, nomeado por Decreto Presidencial de 05/Nov/2010, publicado no D.O.U. nº 213 de 08/Nov/2010, e o **Sr. Ernesto Cabral Moço**, pessoa física, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, portador da **carteira de identidade nº 20011669-7/DETRAN** e inscrito no **CPF /MF sob o nº 104.559.657-49**, domiciliados à **Av. 28 de Março, 445 – Cep: 28.030-010 – Campos dos Goytacazes - RJ**, sujeitando-se, LOCATÁRIA e LOCADOR, ao termos da Lei Federal nº 8.666, de 1993, e, às demais normas complementares, mediante cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto do presente Contrato a locação de um prédio com dois pavimentos e um apartamento na cobertura com área total aproximada de 839 m² à Av. Vinte e Oito de Março, 445 – Centro – Campos dos Goytacazes - Estado do Rio de Janeiro, a ser utilizado pelo Pólo Universitário de Campos dos Goytacazes, curso de graduação de Psicologia da Universidade Federal Fluminense, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1 - A presente locação terá vigência por 12 (doze) meses, contada a partir da data de assinatura do presente Contrato de Locação, podendo ser prorrogada pelo período de 12 (doze) meses, por acordo de ambas as partes, na forma do artº 57, inciso II da Lei Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO CONTRATO



3.1 - O valor mensal do aluguel do imóvel é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), onde:

3.1.1 - O valor referente ao **IPTU** (2014) será correspondente a **R\$ 1.234,31 (hum mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e um centavos);**

3.1.2 - O valor referente ao **DATI** (2014) será de **R\$ 100,00 (cem reais).**

3.1.3 - O valor referente ao **SEGURO DE INCÊNDIO** (2014) será de aproximadamente **R\$ 500,00 (quinhentos reais).**

DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR P/ 12 MESES
ALUGUEL	R\$ 15.000,00	R\$ 180.000,00
IPTU	R\$ 1.234,31	R\$ 1.234,31
DATI	R\$ 100,00	R\$ 100,00
SEGURO DE INCÊNDIO	R\$ 500,00	R\$ 500,00
	TOTAL APROXIMADO	R\$ 181.834,31

3.2 - Perfazendo o valor anual de R\$ 181.834,31 (oitenta e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e trinta e um centavos), correndo a despesa por conta da nota de empenho n.º 2013NE803638 - Fonte da Despesa 0112 - Elemento 339036, 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 e se for o caso.

3.3 - A Locatária pagará além do aluguel estipulado todos os impostos e encargos incidentes sobre o imóvel, tais como força de luz, tarifas de água e esgoto, IPTU, se houver; a de prevenção e extinção de incêndio estadual, coleta de lixo e serviços, taxas referentes a instalação, utilização e ou consumo de gás, emitida pela Companhia de Gás do Estado do Rio de Janeiro (CEG), se for o caso; foro da marinha, ou qualquer outro, se houver. O 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 QUARTA - DOS PAGAMENTOS

4.1 - 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 da locador, seu CPF/MF 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.

4.2 - 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.

4.3 - O pagamento será condicionado ao atesto no respectivo recibo de pagamento de Aluguel, pelo Pólo Universitário de Campos dos Goytacazes, curso de Psicologia da UFF, que deverá encaminhá-lo no prazo máximo de (oito) oito dias úteis antes da data do pagamento.



4.4 – 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:

$N/30$

$EM = [(1 + TR/100) - 1] \times VP$, 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.

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

4.6 – 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 QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

5.1 – Entregar à Locatária o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

5.2 – Garantir durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

5.3 – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.4 – Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediação;

5.5 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; salvo aqueles descritos na cláusula sexta, item seis ponto cinco (6.5);

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

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1 - 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.



6.2 – 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 se seu fosse;

6.3 – 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;

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

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

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

6.7 – 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;

6.8 – Pagar as despesas de consumo de força, luz, água e esgoto;

6.9 – Pagar o prêmio de prevenção e extinção;

6.10 – 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 SÉTIMA – DOS CONSERTOS E BENFEITORIAS

7.1. 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.

7.2. 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.

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

CLÁUSULA OITAVA - DAS SANÇÕES



8.1 – O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela LOCADORA, sem justificativa aceita pela autoridade competente, resguardado os preceitos legais pertinentes, poderá acarretar, nas seguintes sanções:

8.1.1 – 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;

8.1.2 – 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

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

8.3 – 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) dos casos judiciais e de 10% (dez por cento) para as intervenções extrajudiciais.

8.4 – 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 NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1 – 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 parâmetro de fiscalização 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 deixá-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 locatário a zelar pelas ferragens e esquadrias de portas, janelas e da hidráulica, bem como, os vidros das janelas e basculantes, não colocando adesivos e nem furando portas.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO



10.1. O presente Contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, independentemente de notificações ou interpelações judiciais ou extrajudiciais, com base nos motivos previstos nos arts. 77 e 78, na forma do art. 79, da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - DA PUBLICAÇÃO

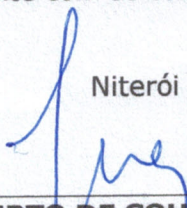
11.1 - Em conformidade com o disposto no parágrafo único do art. 61, da Lei Federal nº 8.666, de 1993, o presente instrumento contratual será publicado no Diário Oficial da União, na forma de extrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - DO FORO

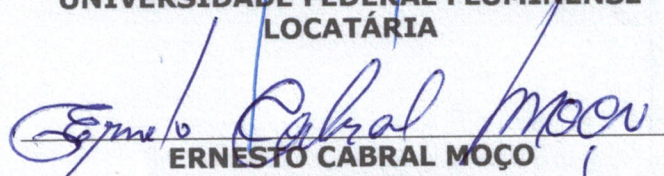
12.1 - As questões decorrentes da execução deste Contrato, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal de Niterói - Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro.

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 (RJ), 02 de junho de 20 14



ROBERTO DE SOUZA SALLES
UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
LOCATÁRIA



ERNESTO CABRAL MOÇO
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF: