



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 17/2017, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, COMO LOCATÁRIA, A UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA E, DE OUTRO LADO, COMO LOCADOR, PAULO CEZAR DE FREITAS.

Processo nº 23117.003542/2017-89

Dispensa nº 125/2017 – Art. 24, X.

Pelo Presente Instrumento, de um lado a **UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA**, fundação pública integrante da Administração Federal Indireta, instituída pelo Decreto-Lei nº 762, de 14 de agosto de 1969, com as alterações introduzidas pela Lei nº 6.532, de 24 de maio de 1978, com sua Reitoria situada na Av. João Naves de Ávila, nº 2121, Bloco 3P, Campus Santa Mônica, Uberlândia - MG, inscrita no CNPJ sob onº 25.648.387/0001-18, neste ato representada pelo seu Reitor, o Professor Valder Steffen Júnior, nomeado pelo Decreto Presidencial de 21 de dezembro de 2016, portador da Cédula de Identidade nº M-153.731 SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 778.043.416-49, residente e domiciliado nesta cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Floriano Peixoto, nº 15, Ap. 301, Centro, CEP 38.400-100, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA** e, de outro lado, o proprietário do imóvel, **PAULO CEZAR DE FREITAS**, inscrito no CPF sob o nº 132.056.766-53, portador do RG de nº MG-166.595 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont, nº 480, Ap. 602-A, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, assim pactuam e se convencionam nos termos das cláusulas que se seguem.

CLAÚSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente instrumento está situado na Av. Amazonas, nº 1569, Bairro Umuarama, na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, com área total de 1380 m².

CLAÚSULA SEGUNDA - DO PRAZO CONTRATUAL

- 2.1. O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, ou seja, **de 01/06/2017 até 01/06/2018**.
- 2.2. O presente contrato poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, de acordo com a vontade das partes, ou rescindido, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias.

CLAÚSULA TERCEIRA - DO PREÇO E REAJUSTE

- 3.1. **DO PREÇO** - O valor mensal a ser pago pela **LOCATÁRIA** ao (a) **LOCADOR (A)** pela locação é de **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**, totalizando um valor global de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.



- 3.2. O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) correrá por conta do (a) **LOCADOR (A)**.
- 3.3. O Seguro Incêndio correrá por conta do (a) **LOCADOR (A)**.
- 3.4. **DO REAJUSTE:** o aluguel será reajustado anualmente, pela variação anual do índice IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

CLAÚSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1. O imóvel objeto deste instrumento terá seu uso exclusivo para abrigar atividades do **NAASSS, TRAUMATOLOGIA, CONSULTÓRIOS E DEMAIS SETORES DE UNIDADES ACADÊMICAS E PRÓ-REITORIA DE GESTÃO DE PESSOAS** da Universidade Federal de Uberlândia.
- 4.2. A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar ceder, transferir ou emprestar o imóvel sem autorização escrita do (a) **LOCADOR (A)**.
- 4.3. Obriga-se a **LOCATÁRIA** a proibir e não praticar dentro do imóvel, jogos de azar e atos contrários aos bons costumes e a ordem pública.

CLAÚSULA QUINTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

- 5.1. Obriga-se a **LOCATÁRIA** a pagar tudo o que for devido neste contrato, com absoluta pontualidade, até o **8º (oitavo) dia útil de cada mês**, acertando-se, se for o caso, os dias do primeiro mês de locação;
- 5.2. O pagamento será efetuado através de documento hábil, que contenha identificação do (a) **LOCADOR (A)**, natureza da locação, período, valor cobrado, IRF, se for o caso;
- 5.3. O pagamento será efetuado desde que atendida às exigências do disposto no item 8.8 da Instrução Normativa nº 5, de 21/07/95, do Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado, mediante crédito em conta corrente bancária do (a) **LOCADOR (A)**;
- 5.3.1. Conforme o disposto no item 8.8 da Instrução Normativa nº 05 de 21/07/95, do Ministério da Administração Federal e Reforma do Estado, o agente da **LOCATÁRIA** fará consulta, junto ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF, "previamente à contratação e antes de cada pagamento a ser feito para o (a) **LOCADOR (A)**, o qual deverá manter o cadastro atualizado no SICAF";
- 5.3.2. Na ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados **exclusivamente** pela Administração, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes formulas:



$$I = (TX/100) / 365$$

EM = $I \times N \times VP$, onde:

- I** = Índice de atualização financeira;
TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela em atraso.

5.4. O recibo deverá ser entregue à Divisão de Contratos (DCONT) da Universidade Federal de Uberlândia, na Av. João Naves de Ávila, nº 2121, Bloco 3P, 2º andar, Campus Santa Mônica, num prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência ao seu vencimento;

5.4.1. A não entrega do recibo no prazo acima estipulado implica no não pagamento do aluguel no mês referente, ficando acumulado o mesmo para o mês subsequente.

5.5. O Imposto de Renda será calculado com base na tabela Progressiva vigente no mês.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão à conta do Orçamento Geral da União, ou seja:

- **PTRES:** 108507
- **Elemento de Despesa:** 339036
- **Fonte de Recurso:** 0112
- **Nota de Empenho:** 2017NE801325, datada de 9 de Junho de 2017.

6.2. As despesas dos exercícios subsequentes correrão à conta da Dotação Orçamentária consignada para essa atividade no respectivo exercício.

CLAUSULA SÉTIMA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Todas as obras, tendentes à conservação do imóvel, incluindo pequenos reparos, são de responsabilidade do (a) **LOCADOR (A)**.

7.2. É de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, qualquer dano causado, por dolo ou culpa, por ela ou por terceiros sob sua dependência, em qualquer parte interna do imóvel de modo que, reparado o dano, fique o imóvel nas condições em que foi recebido por ela, no início da locação, ou após a reforma, devendo o reparo ser feito imediatamente após a constatação do mesmo.



- 7.3. Esses reparos deverão ser feitos empregando-se materiais da mesma qualidade dos que antes eram usados na parte danificada.
- 7.4. Qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel (p.ex.: infiltração, entupimentos de calhas, etc.), que comprometam a solidez de sua construção ou ao uso de suas partes integrantes, deverão ser comunicadas, imediatamente, por escrito pela **LOCATÁRIA** ao (a) **LOCADOR (A)**.
- 7.5. Não poderá a **LOCATÁRIA**, modificar a disposição interna dos cômodos e nem a fachada ou qualquer parte externa do imóvel bem assim, a qualidade, o formato e a cor das partes, batentes, janelas e similares.
- 7.6. Obriga-se, ainda, a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, caso haja quadros, espelhos ou quaisquer outros utensílios fixados nas paredes, a providenciar a restauração das partes danificadas.
- 7.7. Após o término da presente locação e em se verificando obstrução no sistema pluvial ou de esgoto do imóvel objeto do presente contrato, a **LOCATÁRIA** está obrigada a colocá-los em perfeito estado de funcionamento, bem como o (a) **LOCADOR(A)** deverá entregar em perfeito estado de uso os mesmos itens à **LOCATÁRIA** no ato da entrega das chaves, e assinatura deste instrumento.
- 7.8. A **LOCATÁRIA** não poderá em hipótese alguma, usar a área do imóvel para outro fim e que provoque danos ao imóvel, senão aquele convencionado, sob pena de sua reparação imediata.

CLAÚSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** poderá fazer modificações ou qualquer benfeitoria no imóvel mediante autorização por escrito do (a) **LOCADOR (A)**, que concedida a autorização para a realização das benfeitorias, estas ficarão incorporadas ao imóvel sem direito à indenização ou retenção, ressalvadas aquelas dos § 2º e § 3º, do artigo 63, do Código Civil, bem como, a obrigação da **LOCATÁRIA** de repor o imóvel como estava ao tempo da locação, conforme Laudo de Vistoria, assinado pelas partes.

CLAÚSULA NONA - DA VISTORIA NO IMÓVEL

- 9.1. A **LOCATÁRIA** dá ao (a) **LOCADOR (A)** a faculdade, por si ou seus representantes devidamente credenciados, de vistoriar o imóvel locado, em dias marcados com uma antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.
- 9.2. Se feita a vistoria, e se for constatado qualquer dano nos aparelhos e instalações do imóvel, o (a) **LOCADOR (A)** notificará a **LOCATÁRIA** para no prazo máximo de 5 (cinco) dias proceder ao conserto ou reparos necessários, correndo as despesas por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**. A notificação poderá ser judicial ou extrajudicial a critério exclusivo do (a) **LOCADOR (A)**;



9.3. Não cumprida pela **LOCATÁRIA** essa notificação, o (a) **LOCADOR (A)** mandará executar o conserto ou reparo necessário por pessoa ou empresa de sua livre escolha, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados corrigidos monetariamente.

CLAÚSULA DÉCIMA - DOS FIADORES

Não serão dados fiadores ou quaisquer outros coobrigados a presente avença, tendo em vista ser a **LOCATÁRIA** um ente de direito público federal.

CLAÚSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OUTRAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11.1. Ficará a cargo exclusivo da **LOCATÁRIA** o pagamento das taxas de luz, água e telefone, durante a utilização do imóvel, mesmo se lançadas em nome de terceiros.

11.2. Ficará a cargo exclusivo do (a) **LOCADOR (A)** o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano incidente sobre o imóvel locado (IPTU).

11.3. Ficará a cargo exclusivo do (a) **LOCADOR (A)** o pagamento do Seguro contra Incêndio;

11.3.1. O Seguro Incêndio será pago anualmente, por meio de recibo emitido pela Imobiliária, devendo a mesma juntar no mínimo 3 (três) preços cotados, demonstrando o melhor preço para a contratação

11.4. Deverá o (a) **LOCADOR (A)** manter durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

11.5. O recibo de quitação a ser passado pelo (a) **LOCADOR (A)** por ocasião da devolução do imóvel dependerá da apresentação pela **LOCATÁRIA** dos últimos 3 (três) comprovantes de pagamento das aludidas despesas, para o acerto de algum possível débito não quitado.

11.6. Todas as multas que a **LOCATÁRIA** der causa, por ela serão pagas, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de avisos ou de lançamentos de impostos, taxas e contribuições de melhoria.

CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VENDA DO IMÓVEL

Caso o imóvel objeto deste contrato, venha a ser posto a venda, a **LOCATÁRIA** permitirá que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente estabelecidos pelo (a) **LOCADOR (A)**, dando ciência por escrito à **LOCATÁRIA**, garantindo-lhe, ainda, o direito de preempção.



CLAÚSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

- 13.1.** A locação termina com a devolução das chaves, contra recibo de quitação fornecida pelo (a) **LOCADOR (A)** ou representante seu devidamente autorizado, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser o (a) **LOCADOR (A)**, mediante o aludido recibo de quitação;
- 13.2.** O recibo de devolução das chaves somente será fornecido depois de vistoriar o imóvel, o que será feito no prazo de 3 (três) dias, após a entrega das chaves pela **LOCATÁRIA**, correndo o aluguel por conta do inquilino até a data do término da locação nos termos acima. Se houver necessidade de vistoria judicial para ressarcimento de danos porventura sofridos pelo imóvel locado, correrão por conta da **LOCATÁRIA** todas as despesas respectivas, além do aluguel, até o término da vistoria judicial.
- 13.3.** A **LOCATÁRIA** após a entrega das chaves em qualquer tempo responderá pelos débitos que forem apurados posteriormente, desde que correspondam a esta locação e sejam relativos ao imóvel locado.
- 13.4.** Vencido o prazo contratual com a eventual prorrogação legal da locação, continuarão em vigor todas as cláusulas e condições contratuais até a efetiva entrega das chaves, sem prejuízo da retomada legal.

CLAÚSULA DÉCIMA QUARTA – DISPENSA DE LICITAÇÃO

Esta Locação dá-se por **DISPENSA DE LICITAÇÃO**, na forma do disposto no art. 24, X da Lei nº 8.666/93.

CLAÚSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1.** Fica esclarecido que o contrato ora celebrado do imóvel objeto desta locação, regular-se-á pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991 e pelas disposições da Lei 8.666/93, no que couber;
- 15.2.** Quando de um procedimento judicial, poder-se-á fazer a citação, intimação ou notificação da **LOCATÁRIA**, mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

CLAÚSULA DÉCIMA SEXTA – DA DESAPROPRIAÇÃO

No caso de desapropriação do imóvel, ficará o (a) **LOCADOR (A)** exonerado de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvado à **LOCATÁRIA** a faculdade tão somente de agir contra o poder desapropriante.




CLAÚSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA OCUPAÇÃO

Fica estipulado que o imóvel da presente locação será ocupado tão somente pela Universidade Federal de Uberlândia, não sendo permitida a substituição por nenhuma outra pessoa. Caso ocorra tal fato fica caracterizada infração contratual, sendo objeto de despejo imediato.

E por estarem justas e contratadas, depois de terem lido todas as cláusulas e condições impressas deste contrato e com tudo estarem de pleno acordo, assinam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, elegendo o foro da Justiça Federal, Subseção de Uberlândia-MG, com exclusão de outro qualquer, por mais privilegiado que seja para dirimir dúvidas ou questões que daqui originarem; assinam ainda duas testemunhas que a tudo assistiram.

Uberlândia, 01 de Junho de 2017.


UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
Valder Steffen Júnior
Reitor


PAULO CEZAR DE FREITAS
Proprietário/Locador

TESTEMUNHAS:


Nome: Juliana Silva Andrade
CPF: 068.671.566-73


Nome: Yuri Chiarini de Barros
CPF: 314.382.268-61