



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

CONTRATO DE CESSÃO DE USO ONEROSO Nº 202/2025

Contrato de Cessão de Uso Oneroso que entre si celebram a Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ e a Fundação Universitária José Bonifácio - FUJB, tendo como objeto a utilização de imóvel situado no campus da Praia Vermelha.

A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ, instituição de ensino, pesquisa e extensão, pessoa jurídica de direito público, estruturada na forma de autarquia de natureza especial, dotada de autonomia didático-científica, administrativa, disciplinar e de gestão financeira e patrimonial e vinculada ao Ministério da Educação (MEC), com sede à Rua Antônio de Barros Castro, 119, Cidade Universitária, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 21.941-853, inscrita no CNPJ nº 33.663.683/0001-16, denominada CEDENTE, neste ato representada por seu Reitor, Roberto de Andrade Medronho, nomeado pelo Decreto de 27 de junho de 2023, publicado no Diário Oficial da União de 28 de junho de 2023, Edição 121, Seção 2, Página 1, e de outro lado a FUNDAÇÃO UNIVERSITÁRIA JOSÉ BONIFÁCIO - FUJB, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, credenciada como Fundação de Apoio à UFRJ, inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.480/0001-50, com sede à Avenida Pasteur, 280, Urca, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 22.290-250, denominada CESSIONÁRIA, neste ato representada por seu presidente Alberto Félix Antônio da Nóbrega, inscrito no CPF sob o nº ***.144.907-**, resolvem firmar o presente Contrato de Cessão de Uso Oneroso e revogar quaisquer outros instrumentos firmados que possuam o mesmo objeto aqui expresso, o qual, na melhor forma de direito, reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições, tendo como referência o processo administrativo nº 23079.021851/2018-15:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE

1.1. Constitui objeto do presente CONTRATO a outorga de espaço físico integrante do patrimônio da UFRJ (CEDENTE), localizado no campus da Praia Vermelha, situado à Av. Pasteur, 280, destinado a manter (ou abrigar) as instalações da FUJB (CESSIONÁRIA) para o desenvolvimento de atividades de fundação de apoio.

1.2. O imóvel outorgado por este CONTRATO é formado por 634,67 m² (seiscentos e trinta e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área construída, devidamente identificada e discriminada em planta indicativa produzida pelo Escritório Técnico da Universidade (ETU), a qual constitui o ANEXO ÚNICO deste instrumento.

1.3. Por este instrumento, a CEDENTE consente à CESSIONÁRIA o direito de uso da área discriminada nas subcláusulas 1.1 e 1.2, que passa a assumir, durante o período de vigência deste CONTRATO, os direitos e as obrigações em relação ao imóvel outorgado, incluindo o uso, a posse livre, desimpedida e exclusiva da área cedida e o gozo dos frutos oriundos de sua exploração, bem como todos os compromissos inerentes ao imóvel (terreno e edificação).

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E REVERSÃO DA ÁREA CEDIDA

2.1. A outorga vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar de 01 de agosto de 2025, prorrogável por igual período ou inferior, até o limite de 10 (dez) anos, mediante a celebração de termo aditivo desde que haja interesse mútuo e expresse das PARTES, que devem manifestar-se com antecedência, respeitando-se o prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do término de vigência deste instrumento de cessão de uso. Antes do fim da vigência do período de 5 ou 10 anos, as partes poderão celebrar, respectivamente, aditivo ou um novo contrato de cessão.

2.2. Ao término do prazo de vigência deste CONTRATO, a área cedida retornará automaticamente ao patrimônio da UFRJ, incluindo bens e equipamentos móveis que a CESSIONÁRIA não retirar dentro do prazo estabelecido no instrumento de encerramento da cessão de uso.

2.3. Ficam desde já excluídos da reversão os veículos, mobiliários e equipamentos móveis passíveis de remoção sem destruição ou perda substancial de seu valor ou função, ou sem afetar as áreas construídas, que sejam definitivamente removidos pela CESSIONÁRIA no prazo consignado entre a PARTES.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA BASE LEGAL

3.1. O presente CONTRATO é objeto de licitação dispensável, na forma do art. 75, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, cumulado com o disposto no art. 3º e 3º-B, §2º, I, da Lei nº 10.973, de 2 de dezembro de 2004.

3.2. No que couber, aplica-se a este instrumento as disposições da Lei nº 6.120, de 15 de outubro de 1974; Lei nº 14.133/2021; Lei nº 8.958, de 20 de dezembro de 1994 e suas alterações; Resolução CONSUNI nº 02/2006 e suas alterações; e Resolução nº 01/2020 do Conselho de Curadores da UFRJ.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA ONEROSIDADE DA CESSÃO

4.1. A FUJB pagará à UFRJ a quantia mensal de R\$11.068,64 (onze mil sessenta e oito reais e sessenta e quatro centavos) a partir da assinatura deste instrumento, como contrapartida pela cessão de uso de área outorgada por este instrumento contratual, com base em laudo de avaliação imobiliária constante do processo administrativo nº 23079.021851/2018-15.

4.2. Além do pagamento da contraprestação mensal definida pela subcláusula 4.1, a CESSIONÁRIA participará, proporcionalmente, do rateio das despesas incorridas pela CEDENTE para a manutenção e conservação das áreas comuns do campus da Praia Vermelha, com o valor mensal correspondente a R\$2.987,18 (dois mil novecentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos).

4.3. As despesas comuns que justificam a cobrança estabelecida pela subcláusula 4.2 extraem-se das Resoluções nº 01/2019 e nº 04/2021, do Conselho Superior de Coordenação Executiva da UFRJ (disponível em www.csce.ufrj.br).

4.4. O valor estipulado pela subcláusula 4.2 será atualizado anualmente pelo IGP-M (índice Geral de Preços do Mercado) e revisado a cada 5 (cinco) anos com base na evolução dos gastos de manutenção do campus da Praia Vermelha, mediante cálculos transparentes, e prévia comunicação e acerto entre as PARTES.

4.5. O valor estipulado na subcláusula 4.1 será reajustado anualmente, a partir do decurso dos primeiros 12 (doze) meses, pela variação apurada IGP-M (índice Geral de Preços do Mercado), ou outro índice que venha a substituí-lo durante a vigência do CONTRATO, no período considerado.

4.6. Além da correção anual pelo IGP-M, o valor da cessão de uso também poderá ser revisado durante a vigência do contrato, mediante prévia comunicação e acerto entre as PARTES, com base em reavaliação de mercado da área outorgada.

4.7. O pagamento da parcela do valor da retribuição pecuniária indicada na subcláusula 4.1, somado à parcela do valor relativo à participação proporcional das despesas comuns, de que trata a subcláusula 4.2, deverá ocorrer até o dia 10º (décimo) dia corrido do mês de vencimento, por meio exclusivo de quitação bancária de GRU cobrança (Guia de Recolhimento da União) emitido pela UFRJ e enviado à FUJB por meio eletrônico (e-mail).

4.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data da efetiva quitação, implicando a aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito, com acréscimo de juros moratórios no montante de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, além de atualização monetária sobre o valor vencido e não pago.

4.9. As despesas decorrentes de quaisquer taxas ou tributos eventualmente incidentes sobre o uso do imóvel serão de inteira responsabilidade da CESSIONÁRIA.

4.10. Na eventualidade da extinção deste instrumento, ficam preservadas as obrigações condominiais sob responsabilidade da CESSIONÁRIA, nos termos da subcláusula 4.2, enquanto se der a ocupação, sob quaisquer denominações e independente da titularidade da posse.

5. CLÁUSULA QUINTA - DOS DIREITOS, DAS OBRIGAÇÕES E DAS PROIBIÇÕES

5.1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, incumbe à CESSIONÁRIA:

5.1.1. Usar, gozar e dispor da área cedida unicamente para fins do objeto desta cessão de uso, sem que venha a transferir, ceder, emprestar ou locar, no todo ou em parte, a área outorgada, EXCETO se previamente autorizado pela CEDENTE, que deverá responder no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação da CESSIONÁRIA, e desde que mantido fiel o escopo deste CONTRATO, sob pena de revogação imediata da cessão de uso em caso de descumprimento ou diante da ausência de autorização formal para deixar de atender quaisquer dessas obrigações;

5.1.2. Zelar pela conservação e integridade da área cedida e das suas instalações, conservando-as em perfeito estado, correndo por sua conta todas as despesas relativas, sendo expressamente vedadas quaisquer condutas ou atividades consideradas lesivas ao meio ambiente;

5.1.3. Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade executada no objeto de cessão de uso, e pagar em dia todos os impostos, taxas e obrigações fiscais que incidam sobre as suas atividades e sobre a área cedida, inclusive água e luz, eximindo a CEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades;

5.1.4. Observar e cumprir todas as regras e normas legais vigentes relacionadas ao funcionamento da atividade vinculada ao objeto desta cessão de uso e à utilização do imóvel, inclusive as normas ambientais, de zoneamento, posturas e vizinhança, colaborando com a Prefeitura Universitária e outras instâncias da UFRJ, relativamente ao ordenamento urbano, à identificação da população, ao tráfego e à vigilância externa, cumprindo e fazendo cumprir por seus funcionários e representantes quaisquer outras normas disciplinares da CEDENTE relativas ao campus da Praia Vermelha;

5.1.5. Obter, quando for o caso, licenças, alvarás, autorizações etc. junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que a presente cessão de uso se destina;

5.1.6. Pagar regularmente os valores fixados pelas subcláusulas 4.1 e 4.2, a título de retribuição e ressarcimento pela cessão de uso da área objeto deste CONTRATO, assim como, se houver, honrar com todas as contrapartidas não financeiras elencadas sob a cláusula quinta do presente instrumento;

5.1.7. Permitir à CEDENTE que realize as ações de fiscalização da execução do CONTRATO, acolhendo as observações e exigências decorrentes dessa atuação;

5.1.8. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

5.1.9. Restituir a área (terreno e edificação) em perfeitas condições de uso, tanto na hipótese de término do prazo fixado na subcláusula 2.1, como no caso de rescisão antecipada do CONTRATO de cessão de uso;

5.1.10. Responsabilizar-se e ressarcir à UFRJ por eventuais danos causados ao patrimônio desta instituição;

5.1.11. Arcar com as despesas de seguro ou quaisquer outras que venham a incidir sobre o bem objeto da presente cessão de uso; e

5.1.12. Fornecer à UFRJ todas as informações necessárias para o acompanhamento das atividades desenvolvidas e o acesso às instalações cedidas, sempre que for necessário.

5.2. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, incumbe à CEDENTE:

5.2.1. Exercer acompanhamento, avaliação, supervisão e fiscalização quanto ao cumprimento do objeto deste CONTRATO por servidores designados;

5.2.2. Providenciar, direta ou indiretamente, a operação, a conservação e a manutenção da infraestrutura de uso comum do campus da Praia Vermelha;

5.2.3. Respeitar a utilização das benfeitorias realizadas pela CESSIONÁRIA, incluindo suas instalações e equipamentos, os quais, salvo o compartilhamento previsto pela cláusula quinta, permanecerão de exclusivo domínio e uso da CESSIONÁRIA, enquanto vigorar a cessão de uso; e

5.2.4. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CESSIONÁRIA no âmbito deste CONTRATO de cessão de uso.

5.3. As PARTES se responsabilizam pelos danos porventura causados uma à outra, decorrente da outorga objeto desta cessão de uso, por ação ou omissão, dolosa ou culposa, dos respectivos representantes, empregados, funcionários, agentes ou prepostos, quando no desempenho de suas funções.

5.4. É proibido à CESSIONÁRIA, sem prévia e expressa autorização da UFRJ:

5.4.1. Fornecer serviços ou desempenhar atividades proibidas por lei;

5.4.2. Utilizar espaços da UFRJ, outorgados ou não, como moradia eventual ou permanente;

5.4.3. Utilizar-se do espaço físico para a realização de propaganda político-partidária, religiosa, pregação sectária a favor da violência ou contra os princípios que norteiam o Regime Democrático e do Estado de Direito, nem de cunho discriminatório;

5.4.4. Divulgar e veicular publicidade estranha ao uso consentido no espaço físico, objeto de outorga, exceto a de caráter informativo de atividades próprias das estabelecidas no respectivo termo;

5.4.5. Utilizar o espaço para atividade com fins diferentes ao objeto da outorga; e

5.4.6. Descumprir qualquer regulamentação legal existente no âmbito da UFRJ, disposta em documento interno.

5.5. É vedado o uso de materiais que provoquem dano ao patrimônio da UFRJ, bem como aqueles que deixem marcas ou resíduos.

5.6. Sujeitar-se-á a penalidades administrativas, cíveis e criminais a CESSIONÁRIA, seus empregados, ou quem os representem, que infrinjam as normas sanitárias e ambientais vigentes, sobretudo pela degradação do ambiente, da flora e da fauna no campus da Praia Vermelha da UFRJ.

5.7. Nenhum vínculo de natureza empregatícia se estabelecerá entre a UFRJ e quaisquer outorgados, seus empregados, prepostos ou quem os representem.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO E INADIMPLEMENTO

6.1. A CEDENTE, por meio de servidores designados, acompanhará e fiscalizará a execução do presente CONTRATO, na conformidade do disposto no art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Os representantes da CEDENTE anotarão, em registros próprios, todas as ocorrências relacionadas com a execução deste CONTRATO, determinando o que for necessário à regularização de eventuais falhas ou irregularidades (art. 117, § 1º, da Lei nº 14.133/2021).

6.3. As decisões e providências que ultrapassem a competência dos fiscais deverão ser submetidas à autoridade outorgante, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes (art. 117, § 2º, da Lei nº 14.133/2021).

6.4. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da CESSIONÁRIA, inclusive perante terceiros (art. 120 da Lei nº 14.133/2021).

6.5. A CEDENTE poderá rejeitar quaisquer ações por parte da CESSIONÁRIA que estiverem em desacordo com o presente CONTRATO e demais instrumentos que dele fazem parte, ocasião em que deverá notificá-lo para a imediata reparação ou adequação.

6.6. Constitui evento de inadimplemento das PARTES o descumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas neste instrumento.

6.7. Constatada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento por parte da CESSIONÁRIA, a CEDENTE o notificará para que providencie a regularização no prazo que for consignado, que deverá ser razoável, não podendo ser inferior a 15 (quinze) dias úteis.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO DA CESSÃO

7.1. A presente cessão de uso extinguir-se-á:

7.1.1. No prazo final do presente instrumento, salvo da sua renovação prévia mediante termo de aditamento;

7.1.2. Quando a CESSIONÁRIA provocar ou permitir destinação diversa da estabelecida neste CONTRATO para a área cedida;

7.1.3. Por rescisão amigável, reduzida a termo contratual, desde que haja notificação por escrito e antecedência mínima de 6 (seis) meses;

7.1.4. Pela inexecução total ou parcial das cláusulas deste instrumento contratual, ou de quaisquer das condições dispostas na legislação pertinente, sem prejuízo de que sejam aplicadas sanções e penalidades cabíveis;

7.1.5. Por ocorrência de renúncia à cessão, por qualquer uma das PARTES, com prazo de desmobilização a ser acordado, não ultrapassando 180 (cento e oitenta) dias, ou se a CESSIONÁRIA deixar de exercer suas atividades específicas ou, ainda, na hipótese de sua extinção, liquidação ou falência, com prazo de desmobilização também não ultrapassando 180 (cento e oitenta) dias;

7.1.6. Por decisão judicial.

7.2. O presente instrumento poderá ser rescindido unilateralmente pela CEDENTE nas seguintes hipóteses:

7.2.1. Ocorrência de evento de inadimplemento contratual não regularizado por parte da CESSIONÁRIA, após notificação específica para esse fim;

7.2.2. Abandono injustificado da área cedida; e

7.2.3. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela autoridade máxima da CEDENTE e exaradas no processo administrativo a que se refere este CONTRATO.

7.3. A rescisão unilateral do CONTRATO pela CEDENTE será precedida da devida instrução processual em expediente administrativo, assegurando-se o direito da CESSIONÁRIA à ampla defesa e ao contraditório, em especial quando as razões forem aquelas elencadas nas subcláusulas 7.1.2, 7.1.4, 7.2.1 e/ou 7.2.2.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS

8.1. As benfeitorias para serem realizadas pela FUJB dependerão de prévia e expressa autorização da UFRJ e ficarão incorporadas ao imóvel, sem que assista à CESSIONÁRIA o direito de retenção ou de reclamar indenização a qualquer título.

9. CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Para fins do disposto neste CONTRATO, as atividades desenvolvidas pela FUJB não geram para a UFRJ qualquer compromisso relacionado com a contratação dos serviços por ela executados, reservando-se à UFRJ tão somente o direito de verificar o estado de conservação e uso do imóvel, de modo que nenhum vínculo de natureza empregatícia se estabelecerá entre a CEDENTE e a CESSIONÁRIA, seus empregados, prepostos ou quem os representem.

9.2. A alteração de quaisquer das cláusulas deste CONTRATO somente será válida mediante anuência, por escrito, de ambas as PARTES, formalizada por Termo Aditivo.

9.3. As dúvidas e os casos omissos serão resolvidos de comum acordo entre as PARTES, em termos que não prejudiquem a plena realização dos objetivos da outorga.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA PUBLICAÇÃO

10.1. A CEDENTE providenciará a divulgação do presente CONTRATO, em sítio eletrônico oficial, na forma do parágrafo único do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no foro da Seção Judiciária

do Rio de Janeiro, cidade do Rio de Janeiro, nos termos do inciso I do artigo 109 da Constituição Federal, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, firmam o presente CONTRATO de cessão em duas vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, às quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes legais das PARTES e pelas testemunhas abaixo.

A vigência deste contrato inicia-se em 01 de agosto de 2025, considerando-se a data da assinatura como a data de formalização jurídica do presente instrumento.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

Roberto de Andrade Medronho
Reitor
Universidade Federal do Rio de Janeiro
Cedente

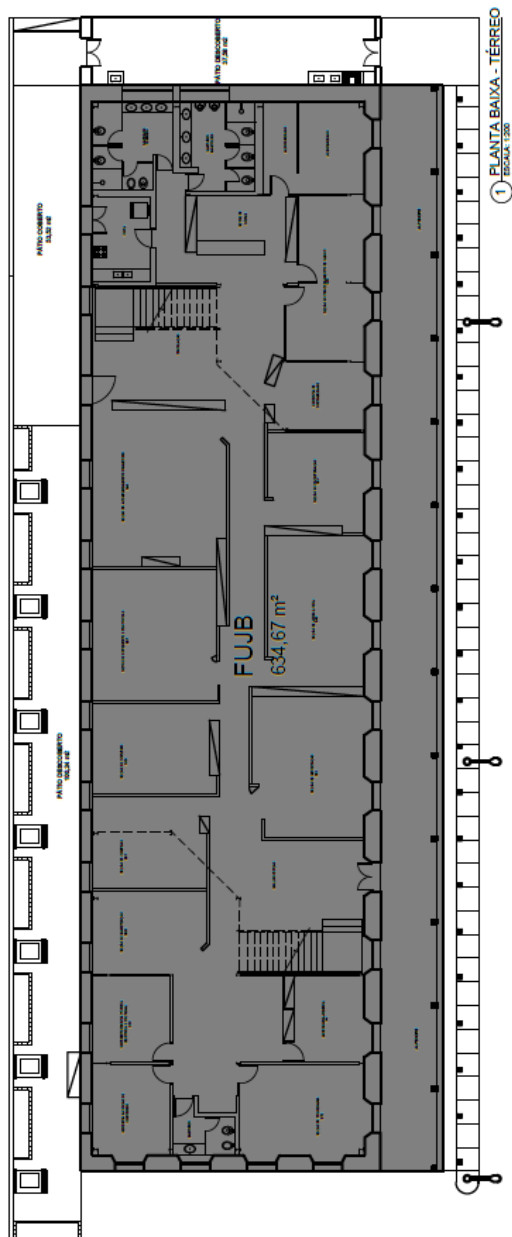
Alberto Félix Antônio da Nóbrega
Presidente
Fundação Universitária José Bonifácio
Cessionária

Testemunhas:

Robson Correa Chaves
CPF nº: ***.003.637-**

Paulo Haus Martins
CPF nº: ***.175.387-**

ANEXO ÚNICO
Planta Indicativa



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO		CROQUI	
ESCRITÓRIO TÉCNICO DA UNIVERSIDADE - ETU		ESC.	DATA
COORDENAÇÃO DE PROJETOS		—	MAI / 2025
TÍTULO		DEB.	FRANCHA
PLANTA INDICATIVA DE ÁREAS		CHRISTIANO OTTONI	
LOCAL		01	
Fundaçao Universitária José Bonifácio (FUJB)			
Avenida Pasteur, 250 - Botafogo, RIO DE JANEIRO, RJ			
CONTEÚDO			
TÉRREO			