



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PRÓ-REITORIA DE GESTÃO E GOVERNANÇA

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2017

(Processo Administrativo nº 23079.056344/2016-31)

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. A **Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ**, por meio do leiloeiro oficialmente designado pela Portaria **10.947, de 20 de dezembro de 2017**, torna público, para o conhecimento dos interessados, que no horário e local estabelecidos neste edital será procedida o recebimento de propostas para a **locação do Imóvel especificado nos Anexos I, II e III** deste Edital, na forma da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei 8.245/91 e demais normas pertinentes, na modalidade Leilão Presencial.

1.2. Poderão participar deste leilão pessoas físicas e jurídicas de qualquer natureza.

1.3. O leilão público será realizado por servidor designado pela UFRJ.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste leilão está descrito no Anexo I deste edital, tratando-se, pois, de oferta de locação de imóvel de propriedade da UFRJ não afetado a qualquer atividade-fim da Universidade.

3. DO LOCAL E HORÁRIO DA VISITAÇÃO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. O imóvel poderá ser visitado pelos interessados, devendo a visita ser previamente agendada junto aos responsáveis através dos telefones (21) 3938-9933, com o Diretor da Divisão de Gestão Patrimonial, Sr. Hécio Carlos Gomes ou (21) 97380-0622, com a Superintendente de Planejamento, Srª. Taiana Fortunato Araújo.

3.2. A sessão pública para realização do leilão será realizada conforme o local, data e horário indicado abaixo:

- **DATA:** Dia 29 de janeiro de 2018
- **LOCAL:** Auditório do Parque Tecnológico - Rua Paulo Emídio Barbosa, 485 - Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ, 21941-907;
- **HORÁRIO:** 10 horas (horário local)

4. DO ENDEREÇO PARA INFORMAÇÕES E RETIRADA DO EDITAL

4.1. Os interessados em maiores informações, bem como para retirada do edital, poderão entrar em contato com a PR-6 - Coordenação Geral de Licitações da Universidade Federal do Rio de Janeiro, localizada na Rua Paulo Emídio Barbosa, 485 – Parque Tecnológico - Cidade Universitária – Rio de Janeiro/RJ – CEP: 21941-907 – Prédio das Pró-Reitorias (Antigo Prédio Gtec Petrobrás), por meio do e-mail pregao@pr6.ufrj.br, ou pelos telefones (21) 3938-0488/0615, com o Sr. Rodrigo Gama ou com o Leiloeiro Administrativo, Sr. Harley Frambach de Moura Júnior, ou ainda no endereço eletrônico: www.pr6.ufrj.br.



5. DA CONDIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão oferecer lances Pessoas Físicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), e Pessoas Jurídicas, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ).

5.2. Conforme determina o Art. 9º, alínea III, da Lei nº 8.666/93, os servidores da UFRJ não poderão participar, direta ou indiretamente, do presente Leilão.

5.3. Aberta a sessão, a licitante pessoa física ou representante de pessoa jurídica deverá credenciar-se perante o Leiloeiro.

5.4. Para o credenciamento dos licitantes perante o Leiloeiro é necessária a apresentação dos documentos relacionados a seguir, cujas cópias serão parte integrante do processo.

5.4.1. CPF, se Pessoa Física e CNPJ, se Pessoa Jurídica;

5.4.2. Carteira de Identidade, tanto do licitante Pessoa Física como do representante da Pessoa Jurídica;

5.4.3. Procuração do representante do licitante Pessoa Jurídica e do licitante Pessoa Física, caso a própria não venha participar da fase de lances.

5.5. Os documentos explicitados no subitem anterior poderão ser exibidos no original ou através de cópia autenticada em cartório ou, se for o caso, pelo Leiloeiro ou membro da equipe de apoio a partir do documento original.

6. DOS LANCES E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

6.1. Os lances serão verbais, a partir do preço mínimo estabelecido no Projeto Básico (Anexo I), considerando-se vencedor o licitante que houver oferecido maior lance global por ITEM.

6.2. O oferecimento de lances para a locação do(s) item(s) de que trata esse edital importa na total aceitação das normas para reger o presente certame, conforme previsto neste Edital e em seus Anexos I (Projeto básico) e II (Minuta do contrato de locação).

6.3. O preço do lance mínimo foi fixado a partir de avaliação instrumentalizada em **Laudo de Avaliação de Imóvel**.

6.4 Os licitantes interessados poderão ofertar lances para um ou ambos os itens ofertados.

7. DA APRESENTAÇÃO DA GARANTIA E DA ASSINATURA DO CONTRATO

7.1. O licitante vencedor será convocado para apresentar a garantia locatícia no prazo de até 10 (dez) dias após a finalização da presente licitação, podendo optar pelas seguintes modalidades: **a)** fiança bancária; **b)** seguro locatício ofertado na forma do mercado de seguros, garantindo-se o pagamento de alugueis e respectivas despesas de condomínio pelo prazo total da locação; **c)** caução em dinheiro, depositado em conta remunerada na Caixa Econômica Federal e à disposição da UFRJ, equivalente a 12 aluguéis mensais e respectivo condomínio, montante esse que será devolvido à licitante após findo o contrato, com os respectivos rendimentos.

7.2. Após a apresentação e aceitação da garantia, o licitante vencedor será convocado para assinar o contrato, devendo fazê-lo no prazo máximo de até 2 dias úteis, prorrogáveis por igual



período.

7.3 O contrato será firmado pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, findo o qual poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante prévia revisão do valor locatício.

7.4 As condições de pagamento, as obrigações de ambas as partes e demais regras para reger a locação estão descritas no Anexo II – Minuta de Contrato de Locação.

7.5 Para a assinatura do contrato a UFRJ exigirá a apresentação de certidões de regularidade fiscal e previdenciária da licitante vencedora, podendo, outrossim, exigir a apresentação de outros documentos que comumente são exigidos para a realização de locação de imóveis.

8. DA ATA

8.1. Encerrado o Leilão, será lavrada ao final da reunião ata circunstanciada na qual constará o objeto licitado e arrematado, a identificação do arrematante e seus representantes legais, o valor do lance vencedor e os trabalhos desenvolvidos durante a sessão, em especial os fatos relevantes.

8.2. A ata será assinada, ao término da reunião pelo Leiloeiro, pela equipe de apoio e pelos demais participantes credenciados.

9. DAS PENALIDADES

9.1. O descumprimento do atendimento quanto aos itens da SEÇÃO 7 sujeitará o arrematante às seguintes penalidades, indicadas na Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993:

9.1.1. Suspensão temporária de participação em Licitação e impedimento de contratar com a Administração da UFRJ, pelo prazo de até 02 (dois) anos;

9.1.2. 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 o licitante ressarcir a Administração da UFRJ;

9.1.3. Multa correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação.

9.2. As sanções previstas nos subitens anteriores são aplicáveis também aos licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

10. DO DIREITO DE PETIÇÃO

10.1. Observado o disposto no artigo 109 da Lei nº 8.666/93, o licitante poderá apresentar recurso ao Leiloeiro, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, nos casos de julgamento das propostas/lances, anulação ou revogação deste Leilão.

10.1.1. Para efeito do disposto no § 5º do Art. 109, da Lei nº 8.666/93, ficam os autos deste Leilão com vista franqueada aos interessados.

10.2. Interposto o recurso, os demais licitantes serão comunicados mediante a publicação de aviso no DOU e em jornal de grande circulação, podendo impugná-lo no prazo de 05 (cinco)



dias úteis.

10.2.1. Findo esse período, impugnado ou não o recurso, o Leiloeiro poderá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, reconsiderar a sua decisão ou fazê-lo subir, devidamente informado, ao Pró-Reitor de Gestão e Governança da UFRJ, que poderá rever a decisão do leiloeiro ou, com esse concordando, manter a decisão.

10.3. Quaisquer argumentos ou subsídios concernentes à defesa do licitante que pretender reconsideração total ou parcial das decisões do Leiloeiro deverão ser apresentados, exclusivamente, por escrito.

10.3.1. O recurso interposto deverá ser comunicado ao Leiloeiro, logo após ter sido protocolizado na UFRJ, Protocolo da PR-6 - Pró-Reitoria de Gestão e Governança, situada na Decania do Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza, Sala LEP-03, na Av. Athos da Silveira Ramos, 274 - Cidade Universitária, Rio de Janeiro - RJ, 21941-916.

12. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

11.1. E facultado a qualquer cidadão impugnar, por escrito, os termos do presente edital, até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para realização do leilão, devendo a UFRJ, por intermédio do leiloeiro, julgar e responder a impugnação em até 03 (três) dias úteis.

11.2. Descairá do direito de impugnar os termos deste edital o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a data marcada para realização do leilão, apontando as falhas ou irregularidades que o viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

11.3. A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não a impedirá de participar deste leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

11.4. A impugnação interposta deverá ser comunicada ao leiloeiro, logo após ter sido protocolizada na UFRJ.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos adquirentes ou alegação de desconhecimento das normas deste edital e de seus anexos para eximirem-se de obrigações geradas.

12.2. As decisões do Leiloeiro serão comunicadas mediante publicação no Diário Oficial da União e no jornal de grande circulação e na página web, no endereço www.pr6.ufrj.br, pelo menos por 1 (um) dia, salvo com referência àquelas que puderem ser comunicadas diretamente, mediante ofício, aos representantes legais dos licitantes, principalmente, quanto a:

a) Julgamento das propostas/lances;

b) Resultado de recurso porventura interposto;

c) Impugnação de recursos; d) Resultado de julgamento deste Leilão, com a publicação de extrato simplificado.

12.3. A solicitação de esclarecimento de dúvidas a respeito de condições deste Edital e de



outros assuntos relacionados a presente licitação deverão ser efetuados pelas pessoas/empresas interessadas em participar do certame, de preferência, até o 3º (terceiro) dia útil que anteceder a data estabelecida no preâmbulo deste Instrumento Convocatório para a reunião pública de realização de lances.

12.4. Os prazos de que trata este Edital, salvo as exceções nele contidas e em Lei, serão contados em dias corridos.

12.5. Integram este Edital os Anexos I (Projeto Básico), II (Minuta de Contrato de Locação) e III (Auto de Vistoria do Imóvel).

Rio de Janeiro-RJ, ____ de ____ de ____.

Harley Frambach de Moura Júnior

Leiloeiro

UFRJ



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PRÓ-REITORIA DE GESTÃO E GOVERNANÇA

ANEXO I – PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1 Locação de cinco andares, com vagas de estacionamento, no Edifício Ventura, em imóvel dominical de propriedade da UFRJ e **destinado à operação comercial**, localizado no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Projeto Básico.

1.2 O imóvel ofertado em locação destina-se exclusivamente para o uso comercial, sendo expressamente vedado o seu uso por terceiros, a qualquer título ou forma, ou pela LOCATÁRIA, para outras finalidades que não a finalidade comercial.

1.3. O imóvel objeto da licitação está localizado na Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

1.4. O imóvel está descrito e caracterizado sob a matrícula nº 42.437, do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.

1.5. O imóvel ofertado em locação constitui patrimônio público da UFRJ não afetado à sua atividade-fim.

1.6. Além do pagamento do valor locatício, o locatário assumirá todos os custos de manutenção do imóvel, o condomínio predial e os impostos e taxas que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive IPTU e condomínio, entre outros próprios à condição de locatário.

1.6.1. O valor médio **mensal** do condomínio é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), para cada unidade;

1.6.2. O valor médio **mensal** do IPTU é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), para cada unidade;

2. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

2.1. A área privativa total dos andares para locação corresponde a 8.056,71 m² (oito mil e cinquenta e seis metros quadrados e setenta e um centésimos de metro quadrado) e 229 (duzentos e vinte e nove) vagas totais de estacionamento, divididos em cinco itens, com a seguinte configuração:

TORRE A (Leste):



Item I, 22º andar da Torre “A” (leste), 1.645,22 m² (mil seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e dois centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento.

TORRE B (Oeste):

Item II, 4º andar da Torre “B” (oeste), 1.561,74 m² (mil quinhentos e sessenta e um metros quadrados e sessenta e quatro centésimos de metro quadrado), 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento;

TORRE B (Oeste):

Item III, 5º andar da Torre “B” (oeste), 1.559,90 m² (mil quinhentos e cinquenta e nove metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;

TORRE B (Oeste):

Item IV, 21º andar da Torre “B” (oeste), 1.644,63 m² (mil seiscentos e quarenta e quatro metros quadrados e sessenta e três centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;

TORRE B (Oeste):

Item V, 22º andar da Torre “B” (oeste), 1.645,22 m² (mil seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e dois centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;

2.2. A unidade imobiliária possui em sua infraestrutura:

2.2.1. Redes de dados e de energia elétrica - Infraestrutura de redes lógica (com elétrica estabilizada), de telefonia e de energia elétrica.

2.2.2. Rede hidráulica.

2.2.3. Iluminação artificial.

2.2.4. Climatização - Equipamentos/dispositivos de climatização com capacidade para manter o conforto térmico em todo o ambiente, incluso no valor da taxa condominial até o horário das 20 hs., com tarifa adicional à partir deste horário.

2.2.5. Banheiros e outras dependências - 01 banheiro masculino (diversos boxes) e 01 banheiro feminino (diversos boxes) por andar. Também possui espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários, recepção e vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza.



2.2.6. **Medidores de energia, água e gás** - Medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás, permitindo a individualização dos custos.

2.2.7. **Elevadores.**

3. DO VALOR MÍNIMO DO LANCE E DO PRAZO MÍNIMO PARA A LOCAÇÃO

3.1. Para fins de referência, a tabela abaixo apresenta os itens, seu valor mínimo de lance e o prazo para a locação do espaço físico objeto deste Edital.

3.2. O valor mínimo da área foi fixado em R\$ 110,36 (cento e dez reais e trinta e seis centavos) o metro quadrado, para a assinatura de contrato com prazo mínimo de 60 (sessenta) meses para todos os itens, I a V (Torre A e Torre B).

TABELA DE DESCRIÇÃO DOS ITENS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND.	QUANT MESES	VALOR MENSAL	VALOR GLOBAL (60 meses)
I	Torre A: 22º andar Área: 1.645,22 m ² Vagas estacionamento: 46	Mês	60	R\$ 181.566,48	R\$ 10.893.988,75
II	Torre B: 4º andar Área: 1.561,74 m ² Vagas estacionamento: 45	Mês	60	R\$ 172.353,63	R\$ 10.341.217,58
III	Torre B: 5º andar Área: 1.559,90 m ² Vagas estacionamento: 46	Mês	60	R\$ 172.150,56	R\$ 10.329.033,84
IV	Torre B: 21º andar Área: 1.644,63 m ² Vagas estacionamento: 46	Mês	60	R\$ 181.501,37	R\$ 10.890.082,01
V	Torre B: 22º andar Área: 1.645,22 m ² Vagas estacionamento: 46	Mês	60	R\$ 181.566,48	R\$ 10.893.988,75
TOTAL DE VAGAS	229	TOTAL DE ÁREA	8.056,71 m ²	VALOR GLOBAL TOTAL	R\$ 53.348.310,94

3.3 O contrato será firmado pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, o qual poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante prévia revisão do valor locatício.



Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2017.

Hélcio Carlos Gomes

Diretor da Divisão de Gestão Patrimonial

Aprovo este Termo de Referência, conforme acima elaborado.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2017.

Taiana Fortunato Araújo

Superintendente de Planejamento



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PRÓ-REITORIA DE GESTÃO E GOVERNANÇA

ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº ____/20__.

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ, pessoa jurídica de direito público, com sede à Avenida Pedro Calmon nº 550, Prédio da Reitoria, Cidade Universitária, na cidade de Rio de Janeiro/RJ, CEP 21.941-901, inscrita no CNPJ sob o nº 33.663.683/0001-16, neste ato representada pelo Pró-Reitor de Gestão e Governança, Sr. Ivan Ferreira Carmo, conforme delegação de competência determinada pelo Magnífico Reitor através da Portaria nº 8.676, de 18 de novembro de 2015.

LOCATÁRIA: (Nome da Locatária), com sede em (xxx), na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx), inscrita no C.N.P.J. sob o nº (xxx), e no Cadastro Estadual sob o nº (xxx), neste ato representada pelo seu diretor (xxx), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cep (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx).

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO a locação do imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro - RJ, Torre “(XX)”, andar (XX)º; CEP 20.031-170, registrado sob a matrícula nº 42.437, do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Cláusula 2ª. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, o qual as partes aceitam expressamente, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais, restando proibido à **LOCATÁRIA** sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a **LOCATÁRIA**, mantê-lo desta forma.

Cláusula 5ª. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições



previstas do auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao **LOCADOR** recebê-lo ou não.

Parágrafo único. Caso o **LOCADOR** não receba o imóvel, ficará a **LOCATÁRIA** compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 6ª. Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste instrumento deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue.

Cláusula 8ª. As benfeitorias, consertos ou reparos fazem parte integrante do imóvel, não assistindo à **LOCATÁRIA** o direito de retenção ou indenização sobre os mesmos.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 9ª. A **LOCATÁRIA** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

Parágrafo primeiro. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel, ficará compelido a **LOCATÁRIA** a realizar o conserto, no prazo fixado pelos órgãos competentes.

Parágrafo segundo. Não ocorrendo o conserto, ao **LOCADOR** ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste.

Cláusula 10ª. O **LOCADOR**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 11ª. O **LOCADOR** deverá notificar a **LOCATÁRIA** para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a **LOCATÁRIA** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

Cláusula 12ª. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela **LOCATÁRIA**, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **LOCADOR**.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 13ª. Compromete-se a **LOCATÁRIA** a contratar empresa seguradora idônea, para fazer



contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a vênua do **LOCADOR**, salientando que o mesmo terá como base, o valor venal do imóvel.

Cláusula 14ª. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se a renovação, possuindo como beneficiário o **LOCADOR**, no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e a própria **LOCATÁRIA** quanto aos bens de sua propriedade.

Cláusula 15ª. Restará compelida a contratar a empresa de seguro dentro de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente contrato. Não o fazendo, restará o presente rescindido de pleno direito.

Cláusula 16ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da **LOCATÁRIA**, obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o encontrou, e que sobretudo, teve conhecimento no auto de vistoria, bem como multa prevista na Cláusula 23ª.

DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Cláusula 17ª. Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade comercial a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 18ª. Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** se obriga a pagar o valor de R\$ (.....) (.....valor por extenso....), a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR**, **por meio de Guia de Recolhimento da União – GRU**, devendo fazê-lo até o 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas na Cláusula 23ª.

Cláusula 19ª. Fica obrigado o **LOCADOR** ou seu procurador a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela **LOCATÁRIA** dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

Cláusula 20ª. O valor do aluguel será reajustado, anualmente, tendo como base os índices previstos e acumulados no período pelo IGPM. Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.

Cláusula 21ª. Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador cobrar da **LOCATÁRIA** os aluguéis, tributos e despesas vencidos, oriundos deste contrato, utilizando-se para tanto de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 22ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação e manutenção do imóvel, tais como água, esgoto, energia, gás, telefone, IPTU, condomínio e todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os



tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA**, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria.

Parágrafo único. A inadimplência da **LOCATÁRIA** gerará a faculdade do **LOCADOR** em rescindir de plano o presente instrumento.

Cláusula 23ª. A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 18ª, restará em mora, ficando obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Parágrafo único. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

Cláusula 24ª. A **LOCATÁRIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 5º (quinto) dia útil após o vencimento.

Parágrafo único. Caso não seja dia útil, ficará obrigada desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA MULTA

Cláusula 25ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 32ª.

Cláusula 26ª. Caso venha a **LOCATÁRIA** a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, o mesmo pagará a título de multa o valor de 03 (três) salários mínimos vigentes na data da entrega das chaves.

DA GARANTIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Cláusula 27ª. Será de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a contratação de garantia total sobre o valor da locação em favor do **LOCADOR**, a fim de garantir o valor do pagamento dos aluguéis e da taxa de condomínio, mantendo-o segurado até o final do contrato.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 28ª. A **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais sejam, pintado com tinta látex na cor contida no auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Cláusula 29ª. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato, conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes e de um engenheiro civil.



DA RESCISÃO

Cláusula 30ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da **LOCATÁRIA**, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

Cláusula 31ª. Sendo o imóvel utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado ao **LOCADOR** rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito à indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação da **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas neste contrato.

DO PRAZO

Cláusula 32ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 60 (sessenta) meses, a iniciar-se no dia _____, do mês de _____ do ano de _____ e findar-se no dia _____, do mês de _____ do ano de _____, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições em que foram recebidas, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Cláusula 33ª. Findo o prazo estipulado neste contrato e não havendo Ação Renovatória, o mesmo cessará de pleno direito, independente de qualquer notificação ou interpelação.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 34ª. O presente instrumento poderá ser renovado quando estiver configurada materialmente as determinações contidas nos artigos 51 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com as exceções contidas no artigo 52 do mesmo diploma legal.

Cláusula 35ª. A prorrogação e ou renovação do contrato ocorrerá mediante revisão do valor locatício, adequando-o à nova realidade de mercado.

Cláusula 36ª. Caso a **LOCATÁRIA** permaneça no imóvel por mais de trinta dias, e não havendo oposição do **LOCADOR**, restará presumida a prorrogação deste instrumento, por prazo indeterminado.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 37ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura.

Cláusula 38ª. Os eventuais sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.



Cláusula 39ª. O presente contrato é firmado em razão de escolha em processo licitatório realizado na modalidade leilão pelo LOCADOR, o qual tramitou nos autos no processo nº 23079.056344/2016-31.

DO FORO

Cláusula 40ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da Justiça Federal do Rio de Janeiro.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 20__.

André Esteves da Silva
LOCADOR

Nome e assinatura do representante legal
LOCATÁRIA
(LOCATÁRIA - RECONHECIMENTO DE FIRMA EM CARTÓRIO)

FIADOR BANCÁRIO (SE FOR O CASO)

Testemunha 1:
RG:

Testemunha 2:
RG:



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

PRÓ-REITORIA DE GESTÃO E GOVERNANÇA

ANEXO III – AUTO DE VISTORIA

DATA DA VISTORIA: ____/____/20____.

TIPO DE VISTORIA: () Recebimento (pela LOCATÁRIA), ou: () Entrega (pela LOCATÁRIA).

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- () Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Torre “A”, 22º andar, e/ou
() Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Torre “B”, 4º andar, e/ou
() Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Torre “B”, 5º andar, e/ou
() Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Torre “B”, 21º andar, e/ou
() Avenida República do Chile, 300, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Torre “B”, 22º andar.

CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

I - INFORMAÇÕES GERAIS:

TIPO DE IMÓVEL: Sala comercial,

TAMANHO DO IMÓVEL:

- () 1.645,22 m² – Torre “A”, 22º andar, e/ou
() 1.561,74 m² – Torre “B”, 4º andar, e/ou
() 1.559,90 m² – Torre “B”, 5º andar, e/ou
() 1.644,63 m² – Torre “B”, 21º andar, e/ou
() 1.645,22 m² - Torre “B”, 22º andar.

II – ESTADO GERAL DAS INSTALAÇÕES:

Elétrica e Alvenaria: Excelente – () SIM, () NÃO;

Hidráulica e Sanitária: Excelente – () SIM, () NÃO;

Outras (especificar): _____: Excelente – () SIM, () NÃO;

Observações: _____



DA APROVAÇÃO DAS PARTES:

Ao assinarem este auto, as partes concordam integralmente com o que foi nele relatado, ficando HOMOLOGADO o mesmo, conforme assinaturas abaixo:

LOCADOR

LOCATÁRIO