CONTRATO Nº 107/2021

DISPENSA Nº 002/2021
PROCESSO N° 049/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, COMO SEGUE:

A UniRV – UNIVERSIDADE DE RIO VERDE, pessoa jurídica de direito público interno, regularmente inscrita no CNPJ nº 01.815.216/0001-78, com sede no Campus Universitário, fazenda "Fontes do Saber", neste ato devidamente representada por seu Reitor **Prof. Me. Alberto Barella Netto,** legitimado para o cargo conforme Decreto Municipal nº 2.426/2020, inscrito no CPF nº 393.402.440-87 e RG nº 5029855755 - SSP/RS, denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado a **MECA PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº 10.994.591/0001-13, doravante denominada **LOCADORA,** com sede na Rua 05, nº 15, Setor Central, conjunto 10, Galeria Ambassador, Goiânia/GO, por seu representante legal **Carlos Henrique Medeiros de Oliveira**, inscrito no CPF n. 556.825.881-34 e RG n. 1673958 SSP-GO, domiciliado na Rua C-258, n. 369, Apt. 1.200, Setor Nova Suiça, Goiânia -GO, têm, entre si, justo e avençado, a celebração do presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, sujeitando-se às cláusulas abaixo discriminadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1. O presente instrumento fundamenta-se na documentação apresentada nos autos do processo administrativo nº 049/2021, mediante a dispensa de licitação nº 002/2021, com base no artigo 24, inciso X, da Lei n. 8.666/93 e demais normas que regem a espécie.

CLAUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui objeto deste contrato a locação de um imóvel do tipo comercial urbano, com a finalidade de transferir parte da sede do Campus Aparecida, situado na Av. T-13, no Setor Bela Vista, Goiânia – GO, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia – GO, sob a Matrícula n 157.356.

2.2. O imóvel objeto deste contrato compreende 5.934,00m² de área total construída, com a seguinte divisão interna:

2.2.1. SUBSOLO: contém 02 salas de aula grandes, garagem/estacionamento coberto para 28 vagas, copa, banheiro, vestiário para funcionários e 01 auditório;

2.2.2. TÉRREO: contém 10 vagas de garagem; recepção; secretaria; tesouraria; sala de informática; de coordenação 1, 2, 3; salas de reuniões com sala de secretaria; sala do diretor executivo; sala do diretor pedagógico; sala dos professores; sala de mecanografia; sala de correção de provas; biblioteca; pátio coberto; lanchonete; copa; pátio descoberto; sala de ginastica; 02 banheiros masculinos e 02 femininos;

2.2.3. PRIMEIRO PAVIMENTO: contém 10 salas de aula; 01 banheiro masculino, 01 banheiro feminino; 01 quadra esportiva coberta em estrutura metálica; 01 vestiário masculino; 01 vestiário feminino; 01 depósito; arquibancada e circulação;

2.2.4. SEGUNDO PAVIMENTO: contém 10 salas de aula; 01 banheiro masculino; 01 banheiro feminino e circulação;

2.2.5. TERCEIRO PAVIMENTO: contém 10 salas de aulas; 01 banheiro feminino; 01 banheiro masculino e circulação;

2.2.6. COBERTURA: de telhas de fibrocimento e laje impermeabilizada, contendo 02 reservatórios e 01 casa de máquinas.

2.2.7. O prédio conta com elevador panorâmico para acesso a todos os pavimentos, além de escadas.

2.2.8. Todas as salas de aula e departamentos possuem cabeamento lógico;

2.2.9. As áreas de circulação e banheiros de todos os pavimentos possuem piso revestido com pedra do tipo granito, sendo que as salas de aulas e salas de uso exclusivo da administração possuem piso cerâmico de cor clara; as paredes internas possuem barrados com revestimento cerâmico de meia altura e pintadas com textura; as salas possuem janelas de vidro temperado e estrutura de alumínio;

as portas das salas são de madeira; o sistema elétrico conta com luminárias de lâmpadas fluorescentes tubulares; a quadra esportiva possui arquibancadas de concreto e cobertura de estrutura metálica; as áreas de circulação externa possuem piso de concreto rústico.

2.3. Além da estrutura imóvel, o prédio será locado com os móveis abaixo:

2.3.1. 01(um) armário de 06 portas na recepção;

2.3.2. 01(um) quadro branco para pincel em cada salas de aula;

2.3.3. Condicionadores de ar instalados, conforme descritivo a seguir:

Seq.	DEPARTAMENTOS / SALAS	AR CONDICIONADO	
1	RECEPÇÃO / COORD. / TESOURARIA	60.000 BTUS	CARRIER
2	COORDENAÇÃO	18.000 BTUS	CARRIER
3	COORDENAÇÃO	12.000 BTUS	CARRIER
4	DIREÇÃO	12.000 BTUS	CARRIER
5	DIREÇÃO	12.000 BTUS	CARRIER
6	REUNIÃO	24.000 BTUS	CONSUL
7	SECRETARIA	12.000 BTUS	CARRIER
8	PROFESSOR	18.000 BTUS	GREE
9	BIBLIOTECA	12.000 BTUS	CARRIER

		24.000 BTUS	CARRIER
10	AUDITÓRIO	60.000 BTUS	CARRIER
		60.000 BTUS	CARRIER
11	SALA 1	4X12.000 BTUS	CONSUL JANELA
12	SALA 2	4X12.000 BTUS	CONSUL JANELA
13	SALA 101	2X18.000 BTUS	CARRIER
14	SALA 102	30.000 BTUS	PHILCO
15	SALA 103	24.000 BTUS	PHILCO
		18.000 BTUS	CARRIER
16	SALA 104 A	18.000 BTUS	YORK
17	SALA 104 B	36.000 BTUS	CARRIER
18	SALA 105 + 105 B	24.000 BTUS	MIDEA
		24.000 BTUS	CARRI
19	SALA 106	36.000 BTUS	CARRIER
20	SALA 107	2X18.000 BTUS	CARRIER
21	SALA 108	36.000 BTUS	CARRIER
22	SALA 201	36.000 BTUS	MIDEA
23	SALA 202	2X18.000 BTUS	CARRIER
24	SALA 203	18.000 BTUS	SPRINGER
25	SALA 204 A	24.000 BTUS	CARRIER
26	SALA 204 B	18.000 BTUS	ELETROLUX
27	SALA 205 A	24.000 BTUS	MIDEA
28	SALA 205 B	24.000 BTUS	CARRIER
29	SALA 206	18.000 BTUS	CARRIER
30	SALA 207	2X18.000 BTUS	SPRINGER
31	SALA 208	2X18.000 BTUS	CARRIER
32	SALA 301	2X18.000 BTUS	CARRIER
33	SALA 302	2X18.000 BTUS	CARRIER
34	SALA 303	2X18.000 BTUS	CARRIER
35	SALA 304	2X36.000 BTUS	CARRIER

36	SALA 305	2X36.000 BTUS	CARRIER
37	SALA 306	2X18.000 BTUS	CARRIER
38	SALA 307	2X18.000 BTUS	CARRIER
39	SALA 308	2X18.000 BTUS	CARRIER

2.3.4. Os produtos especificados no item **2.3.** deverão ser restituídos ao final da locação, de acordo com as previsões do termo de vistoria inicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GESTÃO DO CONTRATO

3.1. A gestão, fiscalização e acompanhamento desta contratação ficarão a cargo do servidor **Luiz Guilherme Gonzaga Borba**, conforme Portaria nº 036/2021.

CLAUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

4.1. Este contrato vigorará pelo **prazo de 48 (quarenta e oito) meses**, contados **a partir do dia 01 de julho 2021 até o dia 01 de julho de 2025**, podendo ser prorrogado, a critério exclusivo da parte Contratante, nos termos da Lei n. 8.666/1993 e legislação especial aplicável.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento será realizado mensalmente no valor de **R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**, perfazendo o valor de R$ 5.280.000,00 (cinco milhões duzentos e oitenta mil reais), até o final da vigência.

5.1.1. O valor da despesa a ser empenhada para o exercício de 2021 será de **R$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais),** referente às 06 (seis) mensalidades, e o restante será dividido nos meses dos exercícios subsequentes.

5.2. Os pagamentos serão realizados até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito ou transferência bancária em conta previamente informada no cadastro da Locadora.

5.2.1. Na ocorrência de eventuais atrasos no pagamento, desde que a Locadora não tenha dado causa ao evento, o valor devido será acrescido de multa na ordem de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito vencido e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

5.3. A Locadora deverá manter a regularidade fiscal durante a vigência deste contrato, sob pena de rescisão.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado a cada 12 (doze) meses, segundo a variação do Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) acumulado durante o ano, atendidas as recomendações dos órgãos de controle.

6.1.1. Na falta deste índice, será utilizado o seu sucessor. Caso não haja índice sucessor, será utilizado o IPCA do Instituto Nacional de Geografia e Estatística - IBGE e, em sua falta, o índice adotado pelo Banco Central do Brasil para medir a inflação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta dotação orçamentária n.° **05.25.12.364.6027.2132.3.3.90.39,** aprovada no orçamento para o exercício de 2021.

CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS

8.1. Além do aluguel fixado, a locatária será responsável pelo pagamento das tarifas de água luz, telefone e quaisquer outras despesas geradas durante o período contratual e oriundas da atividade explorada.

8.1.1. O pagamento referente aos encargos descritos nesta cláusula deverá ser feito em seus respectivos vencimentos, sendo que as consequências pelo não cumprimento nos prazos determinados é de exclusiva responsabilidade da locatária.

CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA

9.1. Será elaborado termo de vistoria inicial por servidor técnico responsável em nome da UniRV, onde serão apontadas todas as condições do imóvel e suas instalações no ato de início da locação.

9.2. Finda a locação, o imóvel será devolvido à locadora, após vistoria final, devendo ser restituído em boas condições e com observância da vistoria inicial, ressalvados os casos de desgaste natural pelo uso, devendo ser entregue com pintura interna e externa novas em tinta acrílica fosca de boa qualidade com base nas cores inicialmente existentes, mantendo a atual textura da parte externa, resguardando suas características.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

10.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela locatária, bem como as úteis e voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela locatária, se possível, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1. O presente instrumento não poderá ser rescindido imotivadamente, só podendo ser rescindido em razão das hipóteses legais previstas na Lei de Locação (L. 8.245/1991), pagando a parte que der causa à rescisão multa no valor equivalente à 02 (dois) meses de aluguel.

11.1.1. Constituem motivos para rescisão motivada, aplicando-se a multa contratual prevista na cláusula:

a) O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato;

b) A subcontratação total ou parcial do seu objeto;

c) O inadimplemento da obrigação de pagar alugueis e assessórios de obrigação da locatária;

11.1.2. Constituem motivos para rescisão motivada, mas sem aplicação da multa prevista na cláusula 11.1.:

a) Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, devidamente justificadas pela máxima autoridade da Administração e exarada no processo administrativo a que se refere o Contrato;

b) Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato.

11.2. É direito da Administração, em caso de rescisão administrativa, usar das prerrogativas do art. 77 da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

12.1. A Locadora, respeitados os seus direitos adquiridos, reconhece as prerrogativas legais da locatária, previstas no art. 58 da Lei n.° 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO

13.1. Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência de qualquer dos fatos enumerados no art. 65 da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES MÚTUAS

14.1. A locatária e a Locadora observarão, no que couber, o disposto nos art. 66 e seguintes da Lei n. 8.666/93.

14.1.1. São obrigações da locatária:

a) efetuar o pagamento na forma convencionada;

b) servir-se do imóvel locado apenas para o uso convencionado;

c) levar à locadora as ameaças ou perturbações de terceiros;

d) entregar à locadora todas as intimações ou avisos de autoridade pública, bem como guias de impostos ou taxas que não sejam de sua responsabilidade, dentro do prazo, sob pena de responder por acréscimos ou multas devidas;

14.1.2. São obrigações da Locadora:

a) garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;

b) fornecer à locatária recibo das importâncias por esta pagas quando solicitado;

c) pagar ou reembolsar eventuais despesas extraordinárias de sua responsabilidade e feitas pela locatária;

d) responder pelos vícios ou defeitos do prédio e suas instalações, ressalvados os danos/defeitos decorrentes de mau uso pela locatária ou por desgaste natural.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VALIDADE

15.1. As partes se obrigam por si e por seus sucessores ao fiel cumprimento do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. As partes elegem o foro da Comarca de Rio Verde, Estado de Goiás, para dirimir qualquer dúvida relativa ao cumprimento deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, assinadas pelas partes e testemunhas abaixo.

Rio Verde - GO, 28 de junho de 2021.

UniRV – UNIVERSIDADE DE RIO VERDE
Me. Alberto Barella Netto
LOCATÁRIA

MECA PARTICIPAÇÕES LTDA
LOCADORA

Testemunhas:

Nome:
CPF: 158805988802

Nome:
CPF: 015.990.331-94