

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**INSTRUMENTO DE CONTRATO**  
**INEXIGIBILIDADE N.º 30/2018**

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O IFRS CÂMPUS VIAMÃO.**  
**PROCESSO Nº 23742.000005.2018-91**

**CONTRATO nº 05/2018**

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O(A)  
O INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO,  
CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO GRANDE  
DO SUL E UNIÃO BRASILEIRA DE  
EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA - UBEA**

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul – Campus Viamão, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.637.926/0017-03 FONE: 051-991552338, com sede à Av. Senador Salgado Filho, 7000, 2º andar – Viamão – RS, CEP 94.440-000 neste ato representado pelo seu Diretor Geral, Sr. Alexandre Martins Vidor, nomeado(a) pela Portaria nº 686 de 2017, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], portador(a) da Carteira de Identidade nº [REDACTED] doravante denominado(a) LOCATÁRIO, e a associação civil sem fins lucrativos União Brasileira de Educação e Assistência – UBEA, mantenedora da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul - PUCRS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 88.630.413/0002-81, com sede na Avenida Ipiranga, nº 6681, na cidade de Porto Alegre - RS inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.637.926/0017-03, doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelo seu Procurador ao final assinado, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 23742.000005.2018-91 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado em parte do térreo, do segundo e do terceiro andar do Parque Científico e Tecnológico da PUCRS, conforme especificado no Anexo 1, doravante denominado TECNOPUC, do campus universitário Viamão da PUCRS, localizado na Av. Senador Salgado Filho nº 7000, na cidade de Viamão - RS para abrigar as instalações do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul – Campus Viamão.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição, tal como demonstrado no processo que originou a presente avença.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;



**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**3.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

**3.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**3.1.10.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

**3.1.11.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

**3.1.12.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**3.1.13.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

**3.1.14.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**3.1.15.** Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

**4.1.** A LOCATÁRIA obriga-se a:

**4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**4.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**4.1.3.** A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir o presente contrato, por sublocação ou qualquer outra forma. Considerar-se-á cessão, para todos os efeitos contratuais, a perda ou transferência do controle acionário da LOCATÁRIA, por seus atuais detentores.

**4.1.4.** Independentemente da finalidade social da LOCATÁRIA, contratual ou estatutariamente prevista, a locação é restrita à finalidade expressa no QUADRO RESUMO – ANEXO I, a qual não poderá sofrer qualquer variação, ampliação ou alteração sem prévia e expressa concordância da LOCADORA.

**4.1.5.** As partes contratantes ajustam a limitação de utilização do ESPAÇO em no máximo 20% (vinte por cento) para atividades de apoio à finalidade da locação.

**4.1.6.** O alvará de funcionamento da LOCATÁRIA, para o exercício de suas atividades no ESPAÇO, somente poderá prever a finalidade expressa no QUADRO RESUMO – ANEXO I.

**4.1.7.** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**4.1.8.** O recebimento do ESPAÇO pela LOCATÁRIA, para execução de suas instalações, estabelecerá a presunção de aceitação da área locada.

**4.1.9.** O ESPAÇO será entregue a LOCATÁRIA no osso, com teto em concreto estrutural, paredes de alvenaria e contra-piso, com o ponto de entrada de energia



**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

elétrica, e acesso para instalação de telefone e comunicação em banda larga na entrada do ESPAÇO. Caberá a LOCATÁRIA todas as despesas com essas instalações na parte interna do ESPAÇO.

**4.1.10.** No caso de desapropriação ou se sinistro do edifício do TECNOPUC, de parte dele ou do ESPAÇO, de modo a afetar a utilização compatível da mesma, poderá a LOCADORA dar por rescindido o contrato, sem que a LOCATÁRIA corresponda qualquer direito ou indenização.

**4.1.11.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**4.1.12.** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.13.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.14.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

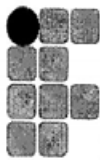
**4.1.15.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

**4.1.16.** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

**4.1.17.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

**a.** consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comum;

**b.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;



IFRS - VIAMÃO	
Fls. n°	Rubrica

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

e. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

f. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**4.1.17.1.** A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

**4.1.18.** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;

**4.1.19.** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.20.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**4.1.21.** Integra o presente instrumento, sendo assinado simultaneamente com ele, o instrumento particular de "Normas Gerais Relativas à Utilização das Áreas Privativas ou de Uso Comum do Parque Científico e Tecnológico da PUCRS – TECNOPUC".

**5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

**5.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**5.1.1.** A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**5.1.2.** A LOCATÁRIA, ao final da locação, ou em caso de rescisão contratual, deverá entregar o imóvel nas condições em que o recebeu, podendo retirar as benfeitorias por ela realizadas, desde que não afetem a estrutura do imóvel.

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**5.1.3.** Convencionam as partes que, na hipótese de devolução do ESPAÇO por parte da LOCATÁRIA, a LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização pelas benfeitorias realizadas, nos termos da cláusula anterior.

**5.2.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**6.1.** O valor do aluguel mensal reajustável, previsto no QUADRO RESUMO corresponde a R\$ 43,50 por m<sup>2</sup> em uma área total de 1.363,71 m<sup>2</sup>, totalizando o valor estimado de R\$ 59.321,39 (cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e nove centavos), sendo equivalente ao valor anual de R\$ 711.856,68 (setecentos e onze mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e sessenta e oito centavos) e será corrigido anualmente, de acordo com a variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

**6.2.** Na hipótese de extinção do IGP-M, será utilizado o índice que o substitua ou, ainda, na falta de substitutos legais, aquele adotado pela LOCADORA para as demais locações do TECNOPUC.

**6.3.** Juntamente com o aluguel reajustável, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, entre outros, os itens abaixo destacados, os quais virão expressos discriminadamente, em demonstrativo próprio.

**6.3.1.** o valor correspondente ao consumo de energia elétrica;

**6.3.2.** o valor correspondente ao consumo de água;

**6.3.3.** o valor correspondente a emissão dos crachás de identificação;

**6.3.4.** o valor correspondente à taxa de condomínio do TECNOPUC.

**6.4.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

**6.4.1.** O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

**6.5.** Todos os pagamentos devidos pela LOCATÁRIA serão feitos à LOCADORA ou a quem ela indicar, sendo que a LOCATÁRIA autoriza desde já a emissão de boleto bancário conversível.

**7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

**7.1.** O aluguel reajustável será pago pela LOCATÁRIA a LOCADORA em até 15 (quinze) dias após o recebimento do boleto bancário pela LOCADORA, prorrogando-se para o primeiro dia útil que se lhe seguir, sempre que o dia do vencimento cair em domingo, sábado ou feriado.

**7.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

**7.1.2.** Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

**7.2.** O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

**7.3.** A falta de pagamento do aluguel reajustável e demais encargos da locação, na forma e prazo contratuais ajustados, ensejará a rescisão do contrato e o pagamento das quantias devidas: a) com a correção monetária segundo os índices contratuais, até o efetivo pagamento; b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; c) multa de 2% (dois por cento) do valor total do débito; d) honorários advocatícios de acordo com a tabela da OAB/RS, sempre que houver intervenção de advogado; e) despesas e custas judiciais no caso de ação ou medida judicial.

**7.4.** Toda a referência à atualização monetária do presente instrumento entende-se como a atualização do valor devido, dia por dia, desde a data da sua exigibilidade até a data do efetivo pagamento, em função da variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

**7.5.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos



**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

**7.6.** A cada pagamento à LOCADORA a LOCATÁRIA realizará consulta ao SICAF para verificar a manutenção das condições de habilitação.

**7.6.1.** Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade da LOCADORA, deve-se providenciar a sua ciência, por escrito, para que, no prazo de cinco (5) dias úteis, regularize sua situação ou apresente as devidas justificativas para não manter as condições originais de habilitação;

**7.6.2.** O prazo do subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério da LOCATÁRIA;

**7.6.3.** Não havendo regularização ou sendo a justificativa considerada impertinente, a LOCATÁRIA deverá comunicar o fato aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal;

**7.6.4.** Persistindo a irregularidade, a LOCATÁRIA deverá adotar as medidas necessárias à rescisão do contrato por culpa da LOCADORA.

**7.7.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

**7.8.** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

**7.9.** A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

**7.10.** A falta de cobrança de quaisquer importâncias devidas, inclusive multas; a falta de aplicação de penalidades; a concessão de prazos especiais para pagamentos em cumprimento de obrigações da LOCATÁRIA bem como quaisquer tolerâncias da LOCADORA não induzirão precedente invocável, nem constituirão novação quer para benefício da LOCATÁRIA, quer de terceiros, devendo ser considerados como mera liberalidade.

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro meses), com início a contar da data de assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse e comum acordo das Partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, med ante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (**cento e oitenta**) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratua .

**9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

**10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste anual, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, as partes aceitam negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da execução do objeto do presente contrato correrão à conta de dotação orçamentária própria, à conta de recursos específicos consignados/no



INSTITUTO FEDERAL DE  
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
RIO GRANDE DO SUL



IFRS - VIAMÃO	
Fls. n°	Rubrica

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

Orçamento Geral da União para o exercício 2018, na classificação: PTRES 108854, elemento de despesa 80010, Fonte 8100000000, Nota de Empenho 2018NE800155, de 09 de novembro de 2018.

**12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá encaminhar à LOCADORA as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, encaminhando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-la na execução do contrato.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO GRANDE DO SUL

Campus VIAMÃO

PROCESSO Nº 23742.000005.2018-91

DISPENSA DE LICITAÇÃO 09/2018

Página 11 de 17



**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**b. Multa:**

**b.1.** Moratória de 1% por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

**c.** Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, proporcional aos dias que restam de vigência do contrato.

**d.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**, pelo prazo de até dois anos;

**e.** 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 a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

**14.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**14.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

**14.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**14.2.2.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

**14.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

**14.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.



IFRS - VIAMÃO	
Fls. n°	Rubrica

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**14.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

**14.6.** A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

**14.7.** As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**15.1.** A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

**15.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

**15.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 73 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**15.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**15.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**15.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente à 10% do valor mensal do aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**15.3.** Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

**15.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

**15.5.** Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

**15.6.** O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

**15.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**15.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**15.6.3.** Indenizações e multas.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

**17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

**17.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Porto Alegre - RS - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.



INSTITUTO FEDERAL DE  
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
RIO GRANDE DO SUL



IFRS - VIAMÃO	
Fls. n°	Rubrica

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Viamão, 13 de novembro de 2018.

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

Sara Jorge Isoppo  
Procurador UBFA - PUCRS

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS

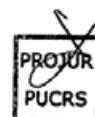
Nome: Alexsander Leamos Ferreira

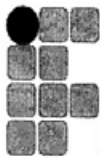
CPF n°

[REDACTED]

Nome:

CPF n°





INSTITUTO FEDERAL DE  
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA  
RIO GRANDE DO SUL



IFRS - VIAMÃO	
Fls. nº	Rubrica

**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

**ANEXO I**

**QUADRO RESUMO**

**LOCADORA:** União Brasileira de Educação e Assistência – UBEA, mantenedora da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul - PUCRS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 88.630.413/0002-81, com sede na Avenida Ipiranga, nº 6681, na cidade de Porto Alegre - RS, doravante denominada simplesmente LOCADORA, neste ato representado pelo seu Procurador ao final assinado.

**LOCATÁRIA:** Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul – Campus Viamão, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.637.926/0017-03 FONE: 051-991552338, com sede à Av. Senador Salgado Filho, 7000, 2º andar – Viamão – RS, CEP 94.440-000, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA neste ato representado por seu Diretor Geral Alexandre Martins Vidor.

**OBJETO DA LOCAÇÃO:** área situada no segundo e terceiro andar do Parque Científico e Tecnológico da PUCRS, especificadas no Anexo 1, doravante denominado TECNOPUC, do campus universitário Viamão da PUCRS, localizado na Av. Senador Salgado Filho nº 7000, na cidade de Viamão - RS, doravante denominado simplesmente ESPAÇO.

**ÁREA:** 1.363,71 m<sup>2</sup> (mil, trezentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e um centésimas).

**FINALIDADE DA LOCAÇÃO:** implantação do Câmpus Viamão do IFRS. Salas de aula, laboratório de informática e salas para setores administrativos.

**VALOR M<sup>2</sup>:** R\$ 43,50.

**VALOR MENSAL ESTIMADO:** R\$ 59.321,39.

**VALOR ANUAL ESTIMADO:** R\$ 711.856,68.

**VIGÊNCIA:** este contrato terá vigência de 24(vinte e quatro) meses contados a partir da data de assinatura do mesmo, prorrogável por igual período mediante a celebração de termo aditivo.



**Ministério da Educação**  
**Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica**  
**Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Sul**  
**Campus Viamão**

ANEXO II

Local	Número das Salas	Área individual (m²)
<b>Térreo</b>	104	26,96
	105	33,53
	106	33,53
	<b>Total</b>	<b>94,02</b>
<b>Administração</b>	201 a 208	407,12
	<b>Total</b>	<b>407,12</b>
<b>Biblioteca</b>	210 A	78,07
	<b>Total</b>	<b>78,07</b>
<b>3º andar</b>	310	73,63
	311 B (numeração do IF: 301)	47,45
	312 B (numeração do IF: 302)	56,90
	313 B (numeração do IF: 303)	75,88
	314 B (numeração do IF: 304)	56,90
	315 B (numeração do IF: 305)	56,90
	316 B (numeração do IF: 306)	56,90
	318 B (numeração do IF: 307)	56,90
	323 B (numeração do IF: 308)	56,90
	325 B (numeração do IF: 309)	56,90
	326 B (numeração do IF: 310)	56,90
	327 B (numeração do IF: 311)	56,90
	331 B (numeração do IF: 312)	75,44
<b>Total Parcial</b>		<b>784,50</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.363,71 (m²)</b>

