

## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso do Sul

CONTRATO Nº 002/2011

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MATO GROSSO DO SUL (IFMS) E UNIDADE EDUCACIONAL DE TRÊS LAGOAS (UNITRÊS), NA FORMA ABAIXO:**

**PROCESSO Nº: IFMS.000048/2011**

O INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MATO GROSSO DO SUL (IFMS), autarquia pública federal, de regime especial, vinculada ao Ministério da Educação, criado pela Lei 11.892, de 29 de dezembro de 2008, publicada no DOU de 30 de dezembro de 2008, com sede provisória na Avenida Afonso Pena, nº 775, Bairro Amambai, CEP 79005.000, em Campo Grande-MS, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado pelo seu Reitor Marcus Aurélius Stier Serpe, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 1.445.575-2, inscrito no CPF sob o nº 316.810.859-68, e Unidade Educacional de Três Lagoas LTDA-ME (UNITRES), - doravante denominado **LOCADOR**, com sede na Rua Urias Ribeiro, 2327 – Alto da Boa Vista Três Lagoas – MS, CEP: 79640-280, inscrita regularmente no Cadastro nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ/MF nº09.574.123/0001-00 e JUCEMS so o nº 54200922844, em 26 de maio de 2008, neste ato representados por: Farnezio Flavio de Carvalho, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 5.858.772-SSP/MS, CPF nº 003.048.286-02 residente e domiciliado na Rua João Gonçalves de Oliveira, nº970 apto-111 - Centro, Três Lagoas/MS, CEP 79600-110 e sua sócia, Regina do Nascimento Maia Gonçalves, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 841.550-SSP/MS e do CPF nº652.690.201-49, residente e domiciliada na Rua Elias Abrão nº332 – Parque São Carlos, em Três Lagoas- MS, tendo em vista o que consta no Processo nº 000048/2011, firmam o presente Contrato, por Dispensa de Licitação, com fulcro no inciso X, do art. 24, da Lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993, redação atualizada, e a Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 e suas alterações, combinadas com as demais normas de direito, no que for aplicável, mediante as cláusulas e condições seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de 05 (cinco) salas, totalizando uma área de 250 m<sup>2</sup> pertencentes a um imóvel situado no município de Três Lagoas, que será destinado à realização das atividades acadêmicas do IFMS-Campus Três Lagoas, considerando o início do período letivo em fevereiro de 2011 e o fato de que as obras e instalações do referido Campus ainda não foram concluídas. O complexo educacional, de

onde as 05 (cinco) salas fazem parte, é composto de uma edificação de alvenaria, para fins comerciais, com características de complexo estudantil com 34 (trinta e quatro) salas. Algumas com estrutura instalada e disponível como mesas, cadeiras e quadros, 06 (seis) banheiros com acessibilidade com 07 (sete) divisórias cada, refeitório com lanchonete em funcionamento, estacionamento amplo descoberto para 200 (duzentos) veículos, recepção e sala para secretaria. Possui também quadra de esportes e *playground*. O imóvel ora locado situa-se na Av. Rua Urias Ribeiro, 2327 – Alto da Boa Vista Três Lagoas - MS, de acordo com o laudo de avaliação constante dos autos, da proposta do **LOCADOR**, e da matrícula nº 50.338 livro 2 folhas 1, do Serviço de Registro de Imóveis – Comarca de Três Lagoas (MS), que integram este processo e complementam este instrumento de contrato.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DISPENSABILIDADE DE LICITAÇÃO**

Licitação dispensável, consoante disposto no inciso X, art. 24, da Lei nº 8.666/93, sendo que a presente locação obedecerá ao estipulado neste Contrato, na proposta comercial do **LOCADOR**, e demais documentos constantes do Processo nº 000169/2010-37, que, independentemente de transcrição, integram este instrumento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

O presente Contrato terá vigência de 06 (seis) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento, observado o que prescreve o Art. 57, inciso II, da Lei nº 8666/1993.

## **CLÁUSULA QUARTA – VALOR DA LOCAÇÃO, FORMA DE PAGAMENTO E DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.**

O **LOCATÁRIO** pagará o aluguel mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), perfazendo o valor global semestral de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), estando incluso neste valor, despesas pelo consumo de água e serviço de esgoto, energia elétrica e tributos incidentes sobre o imóvel, relativamente ao período em que vigorar o contrato de locação. A participação do **LOCATÁRIO** nas despesas somente correrá a partir do efetivo recebimento das chaves, com a vistoria e liberação do imóvel para uso.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – O pagamento da primeira parcela da locação será efetuado em até 30 (trinta) dias após a assinatura pelas partes do Termo de Recebimento das Chaves, lavrado após a vistoria do imóvel e verificação de atendimento das condições previstas no memorial descritivo e plantas que integram a proposta de locação deste contrato.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** – O pagamento da locação será efetuado mensalmente, em moeda nacional, mediante ordem bancária na agência do banco do **LOCADOR**, até o 10º dia útil subsequente ao mês vencido, após a apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente, que deverá ser apresentado devidamente atestado pelo setor competente, ficando a liberação do pagamento condicionada à consulta prévia (via on-line) ao SICAF, com resultado favorável, ou aos sítios eletrônicos oficiais dos órgãos (INSS, FGTS, Receita Federal/ Dívida Ativa).

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** – Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o locador não tenha concorrido de alguma forma para isso, o valor devido deverá ser acrescido de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data efetiva do pagamento.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** – Também as despesas ordinárias observarão a proporcionalidade supra, tanto no primeiro como no último mês de locação.



**SUBCLÁUSULA QUINTA** - As despesas decorrentes da presente locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2011, na classificação abaixo, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas dessa natureza.

**Fonte de Recursos: 0112000000**  
**Programa de Trabalho: 031348**  
**Natureza de Despesa: 339039-10**  
**PI: F2992 P0100G**  
**Valor: R\$ 30.000,00**

**SUBCLÁUSULA SEXTA** – Os pagamentos efetuados ao **LOCADOR** sofrerão as retenções tributárias previstas na legislação específica.

**SUBCLÁUSULA SÉTIMA** – Os tributos incidentes sobre o imóvel relativos ao exercício da assinatura de contrato serão pagos levando-se em conta a proporção dos dias de ocupação do imóvel no exercício, consoante data da entrega das chaves. O acerto dessa proporção se dará na primeira parcela vencível do tributo após a entrega das chaves, pagando o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** a sua parte desta parcela, ainda que o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, para se abater a quantia do **LOCADOR** no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no exercício de encerramento de contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente na última parcela do aluguel.

#### **CLÁUSULA QUINTA – OBRIGACÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

I - São obrigações e responsabilidades do **LOCADOR**:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, conforme proposta de locação, memorial descritivo e plantas que integram esse contrato;
- b) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) Fornecer ao **LOCATÁRIO**, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) Pagar as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo: obras de reforma ou acréscimos, pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade predial, instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, despesas de decoração e paisagismo nas áreas de uso comum;
- h) Entregar todos os elementos previstos no memorial descritivo em perfeito estado de funcionamento nos termos definidos do projeto apresentado pelo **LOCADOR** e aprovado

pelos **LOCATÁRIO**, bem como da rede elétrica, sistema hidráulico, sistema de combate a incêndio e sistema de lógica;



- i) Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nas tratativas da dispensa licitatória;
- j) Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- k) Providenciar o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo em caso de um sinistro dessa natureza, sendo certo que as despesas referentes à manutenção de extintores e demais equipamentos necessários correrão por conta do **LOCATÁRIO**;
- l) Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- m) Consultar o **LOCATÁRIO** sobre a necessidade de ocupação de novas áreas do imóvel, antes de oferecer a outros interessados.

## II – São obrigações e responsabilidades do **LOCATÁRIO**:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste instrumento contratual, bem como as despesas ordinárias;
- b) 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;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e precedida de prévio e manifestado desinteresse, bem como atender ao disposto em relação às benfeitorias;
- d) Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus visitantes, agentes e funcionários;
- f) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;
- g) Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- h) Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** 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 art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – O **LOCATÁRIO** fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no item II do caput da cláusula quinta, desde que comprovadas as previsões orçamentárias, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

## **CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTE**

O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou a

N.º 111  
Sm  
M S

data do último reajuste, para os subseqüentes reajustes, pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna IGP-DI, ou outro que venha a substituir, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços de mercado. Os efeitos financeiros do reajuste são contados a partir da data do protocolo do pedido junto à Administração.

## CLÁUSULA SÉTIMA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, 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 18 de outubro de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, sem prejuízo daquelas que serão levadas a efeito pelo próprio **LOCADOR**.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes etc, que tenham sido colocados pelo **LOCATÁRIO**, poderão ser retirados, devendo, entretanto, o imóvel locado ser devolvido com os seus respectivos acessórios e no mesmo estado em que foi entregue a esta.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO**, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO

O **LOCATÁRIO**, no seu lícito interesse, e mediante prévio procedimento formal, assegurados o contraditório e a ampla defesa, poderá prontamente rescindir este Contrato sem qualquer ônus, por qualquer das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que lhe aproveitem e sejam aplicáveis a esta relação locatícia, mediante notificação por ofício, entregue diretamente ou por via postal, com aviso de recebimento.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – Na hipótese prevista no inciso XII, do artigo 78, da lei nº 8.666/93, processando-se a rescisão antes do prazo previsto na cláusula terceira, sem que haja culpa do **LOCADOR**, será este ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, bem como terá direito aos pagamentos devidos pela locação até a data da rescisão.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** – Na hipótese prevista no inciso XII, do artigo 78, da lei nº 8.666/93, processando-se a rescisão após o prazo previsto na subcláusula primeira, da cláusula terceira, sem que haja culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** notificará-lo-á na forma prevista no caput desta cláusula e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de multa equivalente a um aluguel vigente à época, nada mais podendo reclamar além desse valor.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** – Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, o **LOCATÁRIO** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para tanto.

## CLÁUSULA NONA – FISCALIZAÇÃO

O **LOCATÁRIO** designará um representante para acompanhar e fiscalizar a execução deste Contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

N.º 112  
om  
a M S

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** – Da mesma forma, o **LOCADOR** deverá indicar um preposto para, se aceito pelo **LOCATÁRIO**, representá-lo na execução do Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES**

O **LOCADOR**, no descumprimento de qualquer cláusula contratual, ficará sujeito, nos termos da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções, cobráveis mediante notificação ao **LOCADOR** ou como dívida ativa, se for o caso, garantida a prévia defesa:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa de:

b.1) 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato;

b.2) 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser acumulada com a multa prevista no subitem anterior;

c) suspensão temporária de licitar e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de até dois anos;

d) 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 contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos causados resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** – A aplicação de qualquer penalidade não exclui a aplicação das multas previstas no item "b".

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** – A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/93 e, subsidiariamente, na Lei nº 9.784/99.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** – 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 Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**SUBCLÁUSULA QUARTA** – As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** 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.

**SUBCLÁUSULA QUINTA** – As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizado o **LOCATÁRIO** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel locado junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas disso decorrentes por conta do **LOCADOR**.

## CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA – PUBLICAÇÃO

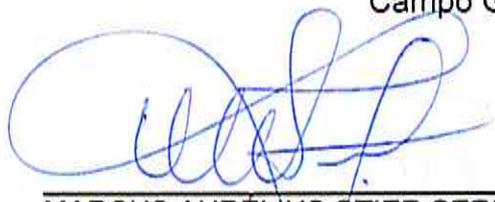
A publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, será providenciada e suportada pelo **LOCATÁRIO**, até o 5º dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

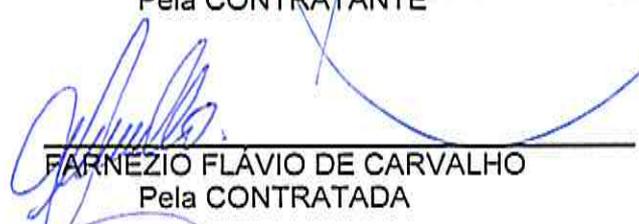
O Foro para solucionar os litígios que decorrem da execução deste contrato será o da Justiça Federal, Seção Judiciária de Campo Grande – MS.

E por estarem as partes em pleno acordo, lavrou-se o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, as quais, depois de lidas e achadas conforme, serão assinadas pelos seus representantes.

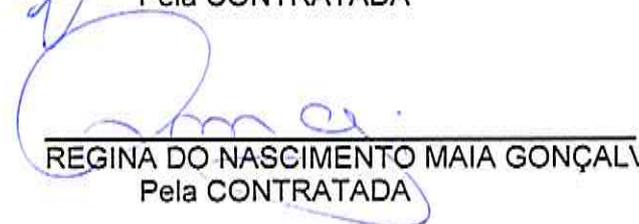
Campo Grande, 25 de fevereiro de 2011



MARCUS AURÉLIUS STIER SERPE  
Pela CONTRATANTE



FARNEZIO FLÁVIO DE CARVALHO  
Pela CONTRATADA

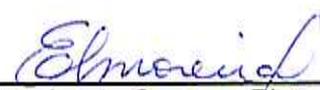


REGINA DO NASCIMENTO MAIA GONÇALVES  
Pela CONTRATADA

Testemunhas:



Vânia Cristina Belico Proni  
CPF. 176.969.628-84  
RG: 11.104.166-3 - SSP/SP



Elma Moreira de Campos Pinto  
CPF. 256.583.441-15  
RG: 058.407/ MS