

## **MODELO DE TERMO DE CONTRATO**

### **CESSÃO DE USO DE IMÓVEL**

## **MINUTA DE TERMO DE CONTRATO**

PROCESSO Nº 23854.005654/2023-89

TERMO DE CONTRATO Nº .....

**TERMO DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREA DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JATAÍ, E A EMPRESA.....**

A União, por intermédio da UNIVERSIDADE FEDERAL DE JATAÍ, autarquia com personalidade jurídica de direito público, vinculada ao Ministério da Educação, sediada na BR 364, km 195, no 3800, CEP 75801- 615, Jataí/GO, inscrita no CNPJ sob o nº 35.840.659/0001-30, neste ato representada pelo Reitor, Prof. Dr. CHRISTIANO PERES COELHO, portador do SIAPE: 1802376, nomeado pelo Decreto Presidencial, de 30 de janeiro de 2024, publicado no Diário Oficial da União em: 31 /01/2024, Edição: 22, Seção: 2, Página: 1, conforme disposto na Portaria nº 376/2023/UFJ, de 02 /05/2023, doravante denominada CEDENTE, e a empresa ..... inscrita no CNPJ/MF sob o nº ....., sediada no município de ....., na Rua ..... doravante designada CESSIONÁRIA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº ....., expedida pelo(a)..... e CPF nº....., tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 23854.005654/2023-89 resolvem celebrar o presente Contrato de Cessão de Uso de Imóvel, regido pelas Leis nºs 14.133/2021 e 9.636/1998, pelo Decreto-lei nº 9.760/1946 e pelo Decreto nº 3.725/2001, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

Este Contrato guarda inteira conformidade com o(a) edital nº 02/2024 – do(a) qual é parte integrante – e se vincula, ainda, à proposta da CESSIONÁRIA.

### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O objeto deste Contrato é a cessão de uso, a título oneroso, de uma área, medindo 1.254,65 m², situada no prédio do Restaurante Universitário no Campus Jatobá da Universidade Federal de Jataí, imóvel de propriedade da União, localizado às margens da BR 364, no Setor Industrial, localizado no município de Jataí - Goiás. E uma área de 48,55 m², situado nas dependências do campus Riachuelo da Universidade Federal de Jataí, imóvel de propriedade da União, localizado na rua Riachuelo nº 1530 Setor Santa Maria, localizado no município de Jataí – Goiás.

**1.2.** A indicada cessão é destinada à instalação e ao funcionamento de um Restaurante Universitário, para possibilitar fornecimento de grandes refeições no RU pelo sistema de

distribuição tipo bandeirão para o campus jatobá e fornecimento de marmita no campus Riachuelo, na conformidade das especificações constantes do Termo de Referência.

## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DA CESSÃO DE USO**

**2.1.** A presente cessão de uso obedecerá às condições especiais adiante elencadas:

- 2.1.1** vedação de condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente;
- 2.1.2** cumprimento das normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da cessão de uso e com a utilização do imóvel;
- 2.1.3** compatibilidade do horário de funcionamento da referida atividade com o da Universidade Federal de Jataí
- 2.1.4** exercício da citada atividade sem prejudicar a atividade-fim ou o funcionamento do Universidade Federal de Jataí;
- 2.1.5** aprovação prévia da CEDENTE para a realização de qualquer obra de adequação ao espaço físico a ser utilizado pela CESSIONÁRIA;
- 2.1.6** precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização;
- 2.1.7** participação proporcional da CESSIONÁRIA no rateio das despesas com energia e água;
- 2.1.8** fiscalização periódica por parte da CEDENTE;
- 2.1.9** vedação de ocorrência de cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto no **subitem 1.2** deste Contrato;
- 2.1.10** reversão da área constituinte da presente cessão de uso, ao término da vigência deste Contrato, independentemente de ato especial;
- 2.1.11** restituição da ora cedida área do imóvel, em perfeito estado de conservação.

## **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA CEDENTE**

**3.1.** A CEDENTE obriga-se a:

- 3.1.1** ceder a mencionada área do imóvel à CESSIONÁRIA, para a finalidade indicada no **subitem 1.2** deste Contrato;
- 3.1.2** permitir o acesso dos empregados da CESSIONÁRIA às suas dependências, para o exercício de suas atividades laborais;
- 3.1.3** facilitar a atuação das autoridades fazendárias, sanitárias ou trabalhistas que venham a fiscalizar as obrigações legais da CESSIONÁRIA;
- 3.1.4** Informar, mensalmente, à CESSIONÁRIA o valor do rateio, proporcional, das despesas tratadas no subitem 2.1.7 deste Contrato.
- 3.1.5** Analisar, previamente, solicitações para possível realização de benfeitorias que julgar necessárias ao melhor aproveitamento da área concedida, de modo que não

afetem os requisitos de segurança, conforto, estética e demais regulamentos do CONTRATANTE.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA**

##### **4.1. A CESSIONÁRIA obriga-se a:**

**4.1.1** utilizar a área cedida, exclusivamente, na finalidade definida na Cláusula Terceira deste Contrato;

**4.1.2** pagar, regularmente, os valores mensais fixados a título de retribuição pela cessão de uso objeto deste Contrato;

**4.1.3** arcar com o valor do rateio, proporcional, das despesas tratadas no subitem 4.1.7 deste instrumento contratual;

**4.1.4** obter licenças, alvarás, autorizações etc, junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade de apoio a que a presente cessão de uso se destina;

**4.1.5** disponibilizar o serviço de funcionários, para atendimento dos usuários, com funcionamento de segunda a sexta feira no horário de 7:00 as 21:00 hs;

**4.1.6** cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade de apoio vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo a CEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades;

**4.1.7** não se utilizar de menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou de menor de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos (Lei nº 9.854/1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358/2002);

**4.1.8** manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para definição do seu nome como beneficiária da indicada cessão de uso do bem;

**4.1.9** cumprir as disposições dos regulamentos internos da UFJ;

**4.1.10** não usar o nome da CEDENTE para aquisição de bens, assim como para contratar serviços;

**4.1.11** arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à CEDENTE ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes;

**4.1.12** manter as instalações da área cedida em perfeito estado de conservação;

**4.1.13** permitir que a CEDENTE realize as ações de fiscalização da execução do Contrato, acolhendo as observações e exigências que por ela venham a ser feitas;

**4.1.14** não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.

**4.1.15** O CONTRATADO poderá realizar benfeitorias julgadas necessárias, mediante autorização prévia do (indicar a autoridade competente), ficando incorporadas ao imóvel, sem que lhe assista qualquer direito de indenização/compensação, sob qualquer título.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA**

**5.1.** Este Contrato terá vigência de 12 (doze) meses, contados da data da sua assinatura.

**5.2.** O prazo poderá ser prorrogado, a critério das partes, por igual período ou inferior, até o limite de 120 meses, por meio de correspondentes termos aditivos ao Contrato.

## **6. CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR**

**6.1.** O valor mensal da retribuição pelo uso da área objeto da cessão ora formalizada é de *R\$11.000,00 pelo espaço no Jatobá e de R\$ 580,00 pelo espaço na Riachuelo a corresponder, anualmente, ao total de R\$138.960,00.*

**6.2.** Além do pagamento do valor da indicada retribuição, a CESSIONÁRIA participará, proporcionalmente, do rateio das despesas tratadas no **subitem 2.1.7** deste instrumento contratual.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE**

**7.1.** O valor da mencionada retribuição mensal será atualizado, anualmente, a partir do decurso dos primeiros 12 (doze) meses de sua vigência, pela variação apurada do *o Índice Geral de Preços de Mercado da FGV (IGP-M) para o reajuste referente ao valor da cessão onerosa, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, no período considerado.*

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO**

**8.1.** O pagamento dos valores da retribuição pecuniária indicada na Cláusula Oitava, de responsabilidade da CESSIONÁRIA, deverá ocorrer até o 5º dia do mês subsequente ao que a obrigação se referir.

**8.2.** O pagamento do valor relativo à mencionada participação, proporcional, no rateio das despesas tratadas no subitem 2.1.7 deste instrumento contratual ocorrerá assim deverá ocorrer até o 5º dia útil do mês seguinte ao que a obrigação corresponder.

**8.3.** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{EM} = \text{I} \times \text{N} \times \text{VP}$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

## **9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO**

**9.1.** A CEDENTE, por meio de servidor designado, acompanhará e fiscalizará a execução do presente Contrato, na conformidade do disposto no art. 117, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

**9.2.** O representante da Administração anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução deste Contrato, determinando o que for necessário à regularização de eventuais falhas ou irregularidades.

**9.3.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência daquele representante deverão ser solicitadas a seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA 9 – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**10.1.** A CESSIONÁRIA cometerá infração administrativa se:

**10.1.1** – inexecutar total ou parcialmente o presente Contrato;

**10.1.2** – comportar-se de modo inidôneo;

**10.1.3** – cometer fraude fiscal;

**10.1.4** – descumprir qualquer dos deveres elencados no edital e neste Contrato.

**10.2.** A CESSIONÁRIA, se cometer qualquer das infrações acima indicadas e/ou referidas, ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

**10.2.1** – advertência;

**10.2.2** – multa de:

*0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor adjudicado em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso UASG 156678 Termo de Referência 12/2024 Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União Modelo de Serviços sem dedicação — Atualização: maio/2023 Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação 38 de 45 de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;*

2. 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;
3. 0,1% (um décimo por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
4. 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do contrato, conforme detalhamento constante das tabelas 1 e 2, abaixo; e
5. 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do contrato por dia de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autorizará a Administração CONTRATANTE a promover a rescisão do contrato;

**10.2.3** – suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a UFJ, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

**10.2.4** – 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 autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a(o) penalizada(o) ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem anterior.

**10.3.** As sanções de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, acima previstas, poderão ser aplicadas, também, a empresas ou profissionais que, em razão dos contratos regidos pela Lei nº 14.133/2021:

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

**10.3.2** hajam praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

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

**10.4.** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

**10.5.** 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 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/1999.

**10.6.** Na aplicação da penalidade, a autoridade competente 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.

**10.7.** O recolhimento da multa deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias, a contar da data do recebimento da comunicação da autoridade competente.

**10.8.** As penalidades aplicadas serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores-SICAF.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**11.1.** Considerar-se-á rescindido o presente Contrato, independentemente de ato especial, retornando a área do imóvel à CEDENTE, sem direito da CESSIONÁRIA a qualquer

indenização, inclusive por benfeitorias realizadas, se:

**11.1.1** – vier a ser dado à área cedida utilização diversa da que a ela foi destinada nos termos deste Contrato;

**11.1.2** – houver inobservância do prazo previsto no ato autorizativo da Cessão;

**11.1.3** – ocorrer renúncia à cessão ou se a CESSIONÁRIA deixar de exercer suas atividades específicas ou, ainda, na hipótese de sua extinção, liquidação ou falência;

**11.1.4** – houver, em qualquer época, necessidade de a CEDENTE dispor, para seu uso, da área vinculada a este Contrato; e

**11.1.5** – ocorrer inadimplemento de cláusula contratual.

**11.2.** A rescisão do Contrato poderá ser determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 14.133/2021.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS MEDIDAS ACAUTELATÓRIAS**

**12.1.** Em caso de risco iminente, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras sem a prévia manifestação do interessado.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO**

**13.1.** Será providenciada, pela CEDENTE, a publicação, resumida, deste instrumento de contrato, no Diário Oficial da União, no prazo de 20 (vinte) dias, contado do quinto dia útil do mês seguinte ao da sua assinatura, correndo as despesas por conta daquela.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

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

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.

Município de **Jataí** , ..... de ..... de .....

---

REPRESENTANTE LEGAL DA CEDENTE

---

REPRESENTANTE LEGAL DA CESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS