



## **CHAMADA PÚBLICA nº 03/2020**

### **Edifício Administrativo e Acadêmico**

**Foz do Iguaçu  
2020**



**Ministério da Educação  
Universidade Federal da Integração Latino-Americana  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações**

**CHAMADA PÚBLICA 03/2020**

**Processo Administrativo nº 23422.00561/2020-24**

**A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA – UNILA**, por meio da Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura e, na forma das disposições contidas no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e posteriores alterações, torna público o presente Edital a todos os interessados para a pré-qualificação de pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas para locação de imóvel não residencial, na cidade de Foz do Iguaçu no Estado do Paraná, para uso da Universidade Federal da Integração Latino-Americana.

**1. DO OBJETO**

1.1. O presente edital de chamamento público tem por objeto a verificação da existência no mercado de imóveis para locação não residencial na cidade de Foz do Iguaçu/PR, para o funcionamento de atividades administrativas e acadêmicas que atendam as condições de instalação e localização previstas neste Edital.

**2. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1. A participação neste processo implica a aceitação plena e irrevogável das normas constantes deste Edital, e dar-se-á mediante a formalização e apresentação da documentação relacionada no item 3 deste Edital.

2.2. A vigência deste Chamamento Público é de 30 (trinta) dias a partir da data de publicação, sendo desconsideradas as propostas encaminhados após este prazo.

2.3. O prazo de validade das propostas será de no mínimo 120 (cento e vinte) dias a partir da data de apresentação.

2.3.1. Durante o prazo de validade, o interessado deverá manter atualizada a documentação exigida, sob pena de cancelamento da proposta, mediante prévia comunicação pela Unila.

2.4. Os critérios a serem utilizados para negociação do valor de locação serão baseados em uma avaliação técnica.

2.5. O interessado deverá demonstrar que o preço de locação apresentado está compatível com os outros valores praticados por ele em relação a outros locatários.

2.6. As propostas de locação deverão ser acompanhadas de toda a documentação necessária, tanto do proponente quanto do imóvel a ser ofertado para locação.

2.7. Uma vez formalizado o contrato de locação do imóvel, o valor de locação mensal correspondente somente será devido a partir do recebimento formal do imóvel pela Unila, depois de cumpridas todas as condições previamente definidas.

2.8. Durante as negociações das condições propostas e contratuais, serão estabelecidos os prazos para efetiva entrega do imóvel.

2.8.1. O prazo para entrega dos imóveis não poderá superar 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura do contrato, salvo sob justificativa e aprovação da UNILA, que poderá prorrogar o prazo por igual período.

2.9. No prazo fixado no subitem anterior, não haverá pagamento de aluguéis ou despesas não previstas no



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

contrato firmado.

2.10. Após a assinatura do contrato, o proprietário do imóvel deverá disponibilizar um profissional arquiteto legalmente registrado no conselho de classe correspondente, que ficará a frente da definição dos estudos dos Layouts dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à UNILA e aos órgãos municipais.

2.10.1. Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da administração da UNILA.

2.10.1.1. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para a(s) unidade(s).

2.10.1.2. Os Layouts dos diversos pavimentos, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenho elaborado no AUTOCAD (versão 2010 ou posterior).

2.10.1.3. De modo a quantificar os diversos insumos e serviços a serem fornecidos, a empresa deverá elaborar um primeiro estudo dos Layouts, que não precisará ser apresentado a UNILA.

2.11. O imóvel deverá possuir os requisitos mínimos necessários constantes no Anexo II do presente Edital.

**2.11.1. Caso o imóvel não atenda aos requisitos mínimos o interessado poderá realizar a descrição de seu imóvel, porém deve destacar os itens que não constam no Anexo II deste Chamamento Público.**

### **3. DA DOCUMENTAÇÃO**

3.1. As pessoas físicas ou jurídicas interessadas em participar deste Chamamento Público deverão apresentar a documentação relacionada no Anexo I, em envelope fechado.

3.2. Os envelopes contendo as propostas deverão ser encaminhados para a sede administrativa da Universidade Federal da Integração Latino-Americana – Unila, Edifício Lorivo, Avenida Sílvio Américo Sasdelli, 1842, Vila A – Foz do Iguaçu, PR – CEP: 85.869-580, aos cuidados do setor de Protocolo e Arquivo, sala 304, dentro do prazo estipulado no item 2.2.

3.3. O envelope poderá ser encaminhado por via postal ou entregue diretamente no local informado no subitem 3.2, de segunda a sexta-feira, no horário: das 8:30h às 11:30h e das 14:00h às 16:00h.

3.3.1. Respeitado estes horários, também será admitido o envio da proposta através do e-mail [coinfra@unila.edu.br](mailto:coinfra@unila.edu.br).

### **4. DAS VISITAS E INFORMAÇÕES**

4.1. A UNILA reserva-se ao direito de, mediante agendamento com o proponente, visitar os imóveis ofertados, ou solicitar informações complementares e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados.

### **5. DO JULGAMENTO**

5.1. Não será necessariamente contemplado com o contrato a proposta que apresentar o menor preço, visto que a Administração precisará fazer averiguações e diligências no prédio para atestar a aptidão para



**Ministério da Educação  
Universidade Federal da Integração Latino-Americana  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações**

a conformidade com o interesse público de acordo com as exigências contidas neste Edital.

5.2. Haverá uma Comissão Julgadora especialmente designada para analisar e julgar as propostas recebidas.

#### **6. DA PUBLICAÇÃO E ESCLARECIMENTOS**

6.1. As dúvidas relativas ao presente Edital de Chamamento poderão ser esclarecidas pelo endereço eletrônico [dpp.secic@unila.edu.br](mailto:dpp.secic@unila.edu.br) .

6.2. Esclarecimentos simples poderão ser obtidos através do telefone (45) 3529-2794.

#### **7. DOS ANEXOS**

São anexos do presente Edital de Chamada Pública:

7.1. ANEXO I – Documentação necessária;

7.2. ANEXO II – Especificações técnicas dos espaços a serem locados

7.3. ANEXO III – Minuta de Contrato

Foz do Iguaçu/PR, 15 de Junho de 2020

**Vagner Miyamura**

Pró Reitor de Administração, Gestão e Infraestrutura



**ANEXO I**  
**DOCUMENTAÇÃO**

As pessoas físicas ou jurídicas interessadas no objeto deste chamamento deverão protocolar todos os documentos abaixo listados em um envelope único, lacrado, no endereço e prazo constante neste Edital.

**I – DA PESSOA JURÍDICA**

1. Habilitação jurídica:
  - 1.1. No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis;
  - 1.2. Em se tratando de sociedades comerciais ou empresa individual de responsabilidade limitada: ato constitutivo em vigor, devidamente registrado, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
  - 1.3. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;
  - 1.4. Inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
  - 1.5. Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País;
  - 1.6. No caso de sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971.
  - 1.7. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;
2. Regularidade fiscal e trabalhista:
  - 2.1. prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
  - 2.2. prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
  - 2.3. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
  - 2.4. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
  - 2.5. prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado;
  - 2.6. prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado.

**II – DA PESSOA FÍSICA**

3. Habilitação jurídica:



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

- 3.1. Documento de Identificação (RG);
  - 3.2. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
  - 3.3. Comprovante de Residência.
4. **Regularidade fiscal e trabalhista:**
- 4.1. prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
  - 4.2. prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
  - 4.3. prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
  - 4.4. prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante (ITCMD);
  - 4.5. prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante (IPTU e ITBI);

### **III – DO IMÓVEL**

- 5.1. Correspondência escrita, firmada pelo proprietário ou por seu representante legal, contendo todas as condições de locação de imóvel, inclusive valor mensal, prazo para pagamento, identificação do índice de reajuste anual, vigência não superior a 10 anos, encargos, condomínios e rateio de despesas de custeio, quando for o caso, tributos, seguros, custos e especificações das adaptações que serão realizadas pelo proprietário, se for o caso, dentre outras informações que entender-se necessárias.
- 5.2. Documentos que demonstrem que o preço de locação apresentado está compatível com os outros valores praticados pelo locador em relação a outros locatários;
- 5.3. Cópia atualizada da Certidão de Registro Geral do Imóvel com ônus real;
- 5.4. Cópia da Certidão de Habite-se;
- 5.5. Certidão negativa de débitos de IPTU;
- 5.6. Cópia de Projeto arquitetônico e de instalações (preferencialmente em versão digital);
- 5.7. Cópia das três últimas contas pagas de energia, água e esgoto;
- 5.8. Cópia da Convenção de Condomínios, se for o caso;
- 5.9. Declaração de inexistência de débitos condominiais, se for o caso;
- 5.10. Comprovação de posse ou permissão de exploração comercial do imóvel;
- 5.11. Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio (aprovado e atualizado) e Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 5.12. Fotografias coloridas do imóvel (fachadas e ambientes internos).



## ANEXO II

### Especificações Técnicas

Esta Especificação Técnica subsidia a elaboração de um novo processo de contratação de locação de imóvel(eis) com capacidade para abrigar as atividades acadêmicas e administrativas atualmente realizadas nas sedes provisórias da UNILA na cidade de Foz do Iguaçu, visando assegurar o funcionamento pleno e contínuo da universidade.

Neste contexto, faz-se necessário realizar um novo Chamamento Público para a prospecção de imóvel ou imóveis equivalentes aos utilizados pela UNILA, sendo que, em qualquer caso, deverá atender a cinco premissas gerais:

- a) **Localização:** imóvel obrigatoriamente situado na cidade de Foz do Iguaçu/PR.
- b) **Conformidade legal:** atendimento à legislação e normas vigentes. (ex.: Corpo de Bombeiros, vigilância sanitária, etc.);
- c) **Programa de necessidades diversificado:** espaços para salas de aula, laboratórios, salas administrativas, auditório, biblioteca, almoxarifado, arquivo geral, garagem, instalações sanitárias adequadas e suficiente para cálculo de ocupação de edificações educacionais, estacionamento, entre outros.
- d) **Acessibilidade:** infraestrutura adaptada a pessoas com deficiência (PcD) e/ou pessoas com mobilidade reduzida (PMR), em conformidade com a NBR 9050/2015
- e) **Infraestrutura:** condição plena da estrutura predial e funcionamento adequado das instalações; Ex.: sistemas hidrossanitário, drenagem, elétrica, iluminação, lógica, telefonia, climatização; equipamentos de combate ao incêndio, entre outros.

O ideal é que todas as demandas de espaços sejam atendidas em um único imóvel, diretriz essa que prima pela economicidade em logística e serviços terceirizados, porém serão também admitidos imóveis diversos que, em conjunto, atendam as necessidades da universidade.

#### 1. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Além das cinco premissas elencadas anteriormente, o imóvel deve atender aos seguintes critérios:

**1.1. Equipamentos de combate ao incêndio** (ex.: extintores, mangueiras, rede de hidrantes, etc.), Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP) aprovado pelo Corpo de Bombeiros e Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel, do ano vigente.

**1.2. Atendimento às condições sanitárias** estabelecidas pela legislação pertinente (ex.: Resolução SESA nº 107/2018) e aprovação do projeto pela Vigilância Sanitária da Prefeitura Municipal de Foz do Iguaçu. Instalações hidrossanitárias em todos os pavimentos, atendendo aos parâmetros legais, especialmente à NR 24/1993. Deve haver um conjunto completo (lavatório e vaso sanitário) para cada 40 alunos, separados por sexo. Nos sanitários masculinos, 50% dos vasos podem ser substituídos por mictórios individuais (Res. SESA nº 107/2018). Deve ser atestada a **ausência de vazamentos hidráulicos**.

**1.3. Acessibilidade em toda a edificação**, em atendimento às leis e normas vigentes (ex.: NBR 9050/2015). Disponibilização de conjunto de alternativas de acesso à edificação e aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia (ex.: rampas de acesso com inclinação adequada, sanitários adaptados à PcD e/ou PMR, elevadores, plataformas elevatórias, entre outros).



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

Sanitários adaptados, em quantidade conforme disposto pela NBR 9050/2015.

**1.4. Área de Convivência** espaço amplo para abrigar quantidade de pessoas compatível à ocupação da edificação.

**1.5. Vias de acesso pavimentadas** e atendimento da infraestrutura público-privada (abastecimento de água, coleta e tratamento de efluentes, coleta de resíduos, rede elétrica, lógica, telefonia, etc.).

**1.6. Estacionamento** em quantidade compatível com o uso e metragem da edificação, atendendo legislação municipal vigente. Piso adequado ao trânsito e manobras de veículos pesados e iluminação compatível com ocupação.

1.7. Facilidade de acesso ao transporte coletivo regular.

**1.8. Redes devidamente protegidas** (elétrica, lógica, telefonia, SPDA, etc.) e dentro das normas de segurança cabíveis, com identificação de tomadas, pontos e quadros de energia.

**1.9. Ausência de trincas ou fissuras** que comprometam ou possam vir a comprometer a estrutura e de **pontos de infiltração, mofo e manchas** no teto, piso e paredes.

## 2. QUANTIDADE E CARACTERIZAÇÃO DOS AMBIENTES

Realizou-se o levantamento das áreas utilizadas atualmente pela UNILA nas unidades Vila A, Jardim Universitário, Almada e Portal da Foz, para quantificar a necessidade de espaços equivalentes. Os espaços acadêmicos foram quantificados individualmente, com a indicação do número de alunos por sala. Já os espaços administrativos, armazenagem, arquivo, garagem e espaço de serviço foram quantificados pelo somatório das áreas, uma vez que esses ambientes podem ser distribuídos em salas de dimensões diversas.

Ainda por se tratar de espaço logístico com características técnicas compatíveis, foi incluído no levantamento do Portal da Foz a previsão de espaços necessários para abrigar a frota de veículos oficiais da UNILA

f) O quadro resumo dos ambientes é apresentado a seguir:

### UNILA Unidade Vila A – Área útil mínima de imóvel ou imóveis equivalentes

Ambiente	Especificações	Nº ambientes	Área total g) (m <sup>2</sup> )
Espaços administrativos	Σ ambientes;	-	2.600
Copa	Serviços	-	20
Instalações sanitárias	1 lavatórios + 1 vaso*	-	70
<b>TOTAL</b>			<b>2.690</b>

**\*Obs.1:** o número de instalações sanitárias deve ainda ser compatível com as legislações municipais.

**\*Obs.2:** não foram computadas as áreas de circulação, estacionamentos e outras áreas de serviço.

### UNILA Unidade Jardim Universitário – Área útil mínima de imóvel ou imóveis equivalentes

Ambiente	Especificações	Nº ambientes	Área total (m <sup>2</sup> )
Sala de aula	45 alunos; 1 pessoa/1,5m <sup>2</sup>	9	608
Sala de aula	50 alunos; 1 pessoa/1,5m <sup>2</sup>	16	1.200
Sala de aula	60 alunos; 1 pessoa/1,5m <sup>2</sup>	15	1.350
Sala de aula prática	Inferior a 20 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	7	80
Sala de aula prática	De 20 a 70 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	9	437
Sala de aula prática	Superior a 70 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	7	656
Laboratório	Inferior a 20 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	21	340



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

Laboratório	De 20 a 70 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	21	827
Laboratório	Superior a 70 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	13	1.317
Lab. informática	30 alunos; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	2	108
Auditório	1 pessoa/1 m <sup>2</sup>	1	430
Mini-auditório	1 pessoa/1 m <sup>2</sup>	3	225
Biblioteca	1 pessoa/3 m <sup>2</sup>	1	570
Espaços administrativos	$\Sigma$ ambientes; 1 pessoa/7m <sup>2</sup>	-	2.156
Copa	Serviços	-	120
Instalações sanitárias	1 lavatório + 1 vaso /40 alunos*	-	160
<b>TOTAL</b>			<b>11.034</b>

**\*Obs.1:** a área total de instalações sanitárias foi calculada considerando uma estimativa de 3m<sup>2</sup> por conjunto completo (1 lavatório + 1 vaso sanitário), necessário a cada 40 alunos.

**\*Obs.2:** não foram computadas as áreas de circulação, estacionamentos e outras áreas de serviço.

**UNILA Unidade Almada – Área útil mínima de imóvel ou imóveis equivalentes**

Ambiente	Especificações	Nº ambientes	Área total (m <sup>2</sup> )
Sala de aula	25 alunos; 1 pessoa/1,5m <sup>2</sup>	1	39
Lab. prática individual música	Inferior a 20m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/5m <sup>2</sup>	8	80
Lab. prática coletiva música	De 20 a 70 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	3	81
Laboratório	Inferior a 20 m <sup>2</sup> ; 1 pessoa/1,8m <sup>2</sup>	3	38
Espaços administrativos	$\Sigma$ ambientes; 1 pessoa/7m <sup>2</sup>	-	182
Copa	Serviços	-	20
Instalações sanitárias	1 lavatório + 1 vaso /40 alunos*	-	19
<b>TOTAL</b>			<b>459</b>

**\*Obs.1:** a área total de instalações sanitárias foi calculada considerando uma estimativa de 3m<sup>2</sup> por conjunto completo (1 lavatório + 1 vaso sanitário), necessário a cada 40 alunos.

**\*Obs.2:** não foram computadas as áreas de circulação, estacionamentos e outras áreas de serviço.

**Almoxarifado, Arquivo e Graragem – Área útil mínima de imóvel ou imóveis equivalentes**

Ambiente	Especificações	Nº ambientes	Área total (m <sup>2</sup> )
Espaços Administrativos	$\Sigma$ ambientes	-	112
Depósitos	Inferior a 25 m <sup>2</sup>	2	43
Área de Armazenagem	$\Sigma$ ambientes	-	1500
Arquivo geral	$\Sigma$ ambientes	-	100
Garagem	$\Sigma$ ambientes	-	660
Copa	Serviços	1	20
Instalações sanitárias	1 lavatório + 1 vaso	3	8
<b>TOTAL</b>			<b>2.443</b>

**\*Obs.1:** a área total de instalações sanitárias deve ainda ser compatível com as legislações municipais.

**\*Obs.2:** não foram computadas as áreas de circulação, estacionamentos e outras áreas de serviço.

### **3. REQUISITOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUTURA NOS AMBIENTES**

Os ambientes do imóvel são classificados em quatro categorias:

**a) Espaços acadêmicos:** salas de aula, aula prática, laboratórios, laboratórios de informática, etc.;



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

- b) Espaços administrativos:** salas de professores, administrativas, reuniões, etc.;
- c) Espaços de armazenagem, arquivo e garagem:** Almoxarifado, arquivo geral e garagem;
- d) Serviços:** instalações sanitárias, DML, copa, convivência, depósitos, abrigo de resíduos, central de gás, etc.

Os espaços acadêmicos e administrativos devem atender aos requisitos mínimos listados a seguir (as exceções são indicadas no campo “observações”):

**3.1. Paredes:** acabamento em cor clara. Espaços divididos internamente por alvenaria, divisórias de Eucatex com revestimento acústico, gesso, ou outros tipos, com altura do piso ao teto.

**Obs.1:** nos laboratórios e espaços de serviço, as paredes devem ser lisas, laváveis, com acabamento que resista a umidade e em cor clara, bem conservados, sem frestas e rachaduras.

**Obs.2:** parte dos laboratórios deve ser dotada de redes hidrossanitária e de gases.

**3.2. Piso:** íntegro, contínuo, antiderrapante, em bom estado de conservação, com PEI condizente à ocupação, podendo ser em cerâmica, porcelanato, ou outros tipos, conforme descrição do ambiente.

**Obs.:** nos laboratórios e espaços de serviço, o piso deve ser liso, contínuo, lavável, impermeável, de fácil limpeza, bem conservados, com ralos sifonados e declividade satisfatória.

**3.3. Teto:** em bom estado de conservação, podendo ser em laje pintada ou forro em lâmina de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado ou outros tipos, com acabamento em cor clara. Pé direito mínimo de 2,80 m.

**Obs.:** nos laboratórios e espaços de serviço, o teto deve ser liso, lavável, com acabamento que resista a umidade e em cor clara, bem conservados, sem frestas e rachaduras.

**3.4. Instalações de elétrica e lógica:** preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais ser aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC. Em caso de espaços destinados às salas de aula, estes devem conter no mínimo duas tomadas. O edifício deverá apresentar condições adequadas e de acordo com as normas vigentes para a instalação de sistemas estruturados de rede de lógica e telefonia. Desejável apresentação dos projeto elétrico e de telecom atualizados.

**Obs.:** nas salas de aula prática e laboratórios, as instalações devem ser compatíveis à ocupação. Obs.2: será avaliada a capacidade instalada em cada imóvel, na apresentação das propostas.

**3.5. Iluminação:** prever infraestrutura elétrica para a instalação de luminárias e lâmpadas que garantam níveis de iluminância compatíveis com o ambiente. Aproveitamento máximo da iluminação natural, considerando abertura mínima de 1/5 da área do piso, a fim de reduzir o consumo de energia elétrica, buscando a melhoria do conforto visual e bem-estar dos ocupantes, e atender as legislações vigentes.

**3.6. Climatização:** Prever infraestrutura para instalação de sistema de condicionamento de ar do tipo split ou apresentar sistema de ar-condicionado compatível com a ocupação, em perfeito estado e funcionamento. Possuir opção de controle individualizado por ambiente, de modo a permitir o desligamento do aparelho quando o local estiver desocupado. As salas devem ter ventilação natural cruzada, em um mínimo de 1/10 da área do piso, permitindo a troca de ar.

**3.7. Espaço Físico:** as circulações deverão ser dimensionadas em atendimento às normas do Corpo de Bombeiros - NPT 011/2016 - Saídas de Emergência. Nos corredores  $L \geq 1,50$  m e nas escadas  $L \geq 1,20$  m, contendo corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência. As portas de acesso às salas  $L \geq 0,80$  m e  $H \geq 2,10$  m, sendo vetado o uso de maçaneta tipo bola.

**Obs. 1:** O dimensionamento e sentido de abertura das portas dos ambientes deverá ser compatível com a capacidade de ocupação, atendendo as normas do Corpo de Bombeiros.

**Obs. 2:** Portas e janelas deverão apresentar perfeito funcionamento.



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

**3.8. Mobiliário:** se houver mobília no imóvel, esta deverá ser removida do local, ou doada à Universidade, mediante avaliação por equipe designada, tendo em vista propiciar a manutenção e conservação do bem.

Os espaços de armazenagem, arquivo e garagem devem atender aos requisitos recomendados listados a seguir:

O imóvel deverá ter cercamento que proporcione segurança das instalações, bens e pessoas, com portões que permitam o acesso de veículo de grande porte. Deverá conter local para identificação de acessantes.

**4.1. Área de armazenagem:** com metragem útil mínima de 1500 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) podendo ser divididos em edificações de no mínimo 900 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados).

**4.2. Piso:** as áreas de armazenagem deverão apresentar piso íntegro, contínuo, antiderrapante e com resistência, de modo que possa permitir o trânsito de empilhadeiras carregadas, a instalação e acomodação de mobiliário e materiais sem que ocorram danos a ele e/ou aos equipamentos e móveis, devendo ser observadas as sobrecargas utilizadas.

**4.3. Forro:** as áreas de armazenagem deverão respeitar o pé direito mínimo de 6,00 m (seis metros), com isolamento térmico.

**4.4. Iluminação:** deverá evitar a incidência direta de raios solares nos produtos armazenados. Prever infraestrutura elétrica para a instalação de luminárias e lâmpadas que garantam níveis de iluminância compatíveis com o ambiente.

**4.5. Instalações Elétricas e de Rede Lógica:** preferencialmente embutidas, também podendo ser aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC. Em caso de espaços destinados à armazenagem, este devem conter no mínimo uma tomada. O edifício deverá apresentar condições adequadas e de acordo com as normas vigentes para a instalação de sistemas estruturados de rede de lógica e telefonia. Desejável apresentação dos projeto elétrico e de telecom atualizados.

**4.6. Ventilação:** o imóvel deverá permitir na área de armazenamento arejamento e ventilação natural em seu interior.

**4.7. Espaço Físico:** as circulações deverão estar dimensionadas para oferecer escoamento, segurança e passagem de cargas e materiais com utilização de carrinhos, paleteiras e/ou empilhadeiras. A área de armazenamento deve conter no mínimo 02 (duas) portas distintas, de forma que ambas possam ser utilizadas independentemente e ao mesmo tempo, com dimensões apropriadas para o uso proposto.

**4.8. Área para arquivo geral:** com uma área de ao menos 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) podendo ser fracionada em uma área de arquivo permanente, de no mínimo 85 m<sup>2</sup> (oitenta e cinco metros quadrados), e uma área de trabalho com documentação, de no mínimo 15 m<sup>2</sup> (quinze quadrados).

**4.9. Parede:** as áreas do arquivo, quando separadas, deverão ser definidas e divididas preferencialmente por meio de alvenaria.

**4.10. Forro:** preferencialmente em laje pintada.

**4.11. Iluminação:** não poderão haver janelas na área do arquivo permanente. Prever infraestrutura elétrica para a instalação de luminárias e lâmpadas que garantam níveis de iluminância compatíveis com o ambiente.

**4.12. Climatização:** Prever infraestrutura para instalação de sistema de condicionamento de ar do tipo split ou apresentar sistema de ar-condicionado compatível com a ocupação, em perfeito estado e funcionamento. Possuir opção de controle individualizado por ambiente, de modo a permitir o desligamento do aparelho quando o local estiver desocupado.

**4.13. Instalações Elétricas e de Rede Lógica:** preferencialmente embutidas, também podendo ser aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC. Em caso de espaços destinados ao arquivo, estes devem



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

conter no mínimo duas tomadas. O edifício deverá apresentar condições adequadas e de acordo com as normas vigentes para a instalação de sistemas estruturados de rede de lógica e telefonia. Desejável apresentação dos projeto elétrico e de telecom atualizados.

**4.14. Área para garagem:** com metragem útil de ao menos 660 m<sup>2</sup> (seiscientos e sessenta metros quadrados), contando as áreas de vagas e circulação dos veículos. Com relação às vagas, a quantidade e as dimensões mínimas para cada tipo de veículo, deverá estar de acordo com a tabela abaixo.

Tipo de Veículo	Quantidade	Dimensão Mínima
Veículos Leves (passeio e utilitários)	24	12,5 m <sup>2</sup> cada
Veículos tipo Van	05	28 m <sup>2</sup> cada
Veículos tipo Micro-ônibus	03	28 m <sup>2</sup> cada
Veículos tipo Ônibus	03	38,5 m <sup>2</sup> cada
Veículos tipo Caminhão (comercial leve)	01	48 m <sup>2</sup> cada

Com relação às características físicas específicas deste espaço, o mesmo deverá atender a alguns requisitos relacionados abaixo:

**Piso:** as áreas da garagem, deverão apresentar piso íntegro, contínuo, antiderrapante e com resistência de modo que possa permitir o trânsito de veículos pesados, devendo ser observadas as sobrecargas utilizadas. Não serão permitidos acúmulo de poças de água ou lama.

**Forro:** as áreas da garagem, deverão ser preferencialmente cobertas e respeitar o pé direito mínimo de 05 m (cinco metros). Se as áreas de garagem forem cobertas, estas devem conter iluminação artificial

**Espaço Físico:** as circulações, deverão estar dimensionadas para oferecer escoamento, segurança e passagem de veículos de grande porte.



## ANEXO III

### Minuta de Contrato

CONTRATO Nº. XXX/20\_\_\_\_\_

### TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA (UNILA) E \_\_\_\_\_

---

---

A UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA (UNILA), sediada à Av. Sílvio Américo Sasdelli, nº. 1.842, Vila A, Município de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, CEP 85.866-000, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.806.275/0001-33, neste ato representado pelo Sr. \_\_\_\_\_, Reitor, nomeado pela Portaria MEC nº. \_\_\_\_\_, publicada no Diário Oficial da União (DOU) em \_\_\_\_\_, inscrito no CPF nº. XXX.XXX.XXX-XX, portador da Carteira de Identidade nº. \_\_\_\_\_, expedida pela \_\_\_\_\_, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa ..... inscrita no CNPJ/MF sob o nº ..... sediada no município de ....., na Rua ..... doravante designada **LOCADORA**, 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 de contratação direta nº ..... 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.

#### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de ....., objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações das atividades administrativas e acadêmicas da UNILA.

1.2. Este Termo de Contrato vincula-se ao Projeto Básico, anexo deste termo, e à proposta da LOCADORA, independentemente de transcrição.

#### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

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

3.1. A LOCADORA obriga-se a:



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

- 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;
- 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:
- 3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - 3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - 3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - 3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - 3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - 3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - 3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, hidráulico e a rede elétrica; Caso o imóvel tenha equipamentos de refrigeração dos espaços, estes devem estar com funcionamento aferido e manutenção em dia.
- 3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;
- 3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.16. 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;
- 3.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaço físico durante a vigência



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

deste Contrato, para o exercício do direito de preferência de compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.18. 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. 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;

4.1.4. 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

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

4.1.6. 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;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. 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;

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

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

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



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. 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.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. 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;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude do desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado;

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **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. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

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

5.3. 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 é de R\$ ..... (.....), perfazendo o valor anual total de R\$ ..... (.....).

6.2. 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



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

recebimento das chaves.

6.3. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA 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 acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

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

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela locadora com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados 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\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos 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. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos 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.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.5. 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.

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

7.7. 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.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

I = (TX)	I = (6/100) 365	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%.
----------	--------------------	---

## **8. CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

- 8.1. O prazo de vigência do contrato será de xxx (xxxxxx) meses, com início na data de xx/xx/xxx e encerramento em xx/xx/xxx, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.
- 8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo escrito, precedido de vistoria do imóvel.
- 8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.
- 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 contratual.

## **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 de 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, decorrente de solicitação da LOCADORA, 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 em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita 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 presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 158658/26267

Fonte: 01120000 – Recursos destinados à manutenção e desenvolvimento do ensino

Programa de Trabalho: Implantação da Unila

Elemento de Despesa: 33.90.39

PI: M0000G01MNN

## **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 dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

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, determinando 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-lo 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:

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

14.1.2. Multa:

14.1.2.1. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da locação;

14.1.2.2. Compensatória de 5% (cinco por cento), sobre o valor global do contrato, no caso de não manutenção de qualquer das condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

14.1.2.3. Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

14.1.2.4. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o UNILA pelo prazo de até dois anos;

14.1.2.5. 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;

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

14.1.4. 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:

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

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

14.1.5. 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 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.1.6. 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.

14.1.7. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a



**Ministério da Educação**  
**Universidade Federal da Integração Latino-Americana**  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações

serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.1.8. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 **(dez) dias úteis**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.1.9. 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. 78 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 a 01(um) 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.

15.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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 ocorrido 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 nº 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.



**Ministério da Educação  
Universidade Federal da Integração Latino-Americana  
Pró-Reitoria de Administração, Gestão e Infraestrutura  
Coordenadoria de Compras, Contratos e Licitações**

**17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO**

17.1. Fica eleito o foro da Sub-Seção Judiciária de Foz do Iguaçu/PR – 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, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Foz do Iguaçu/PR, datado e assinado digitalmente.

---

XXXXXX

Reitor da UNILA

---

XXXXXX

Locador

**TESTEMUNHAS DO ATO:**

---

**Nome:**

**CPF:**

---

**Nome:**

**CPF:**

Minuta em conformidade com o modelo disponibilizado pela AGU ([https://www.agu.gov.br/page/content/detail/id\\_conteudo/245001](https://www.agu.gov.br/page/content/detail/id_conteudo/245001)) para locação de imóveis, acessado em 25/05/2020 10h. E Arquivo em <https://www.agu.gov.br/page/download/index/id/38383336>



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

UNIVERSIDADE FEDERAL DA INTEGRAÇÃO LATINO-AMERICANA

SISTEMA INTEGRADO DE PATRIMÔNIO, ADMINISTRAÇÃO E

CONTRATOS

FOLHA DE ASSINATURAS

---

Emitido em 06/07/2020

**CHAMADA PÚBLICA NÂº 1/2020 - null**

**(NÂº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)**

*(Assinado eletronicamente em 06/07/2020 17:21 )*

CARLOS EDUARDO GREGORIO PIRES  
CHEFE DE DEPARTAMENTO  
1908362

*(Assinado eletronicamente em 06/07/2020 18:06 )*

EVANDRO CESCA MEZZARI  
CHEFE DE COORDENADORIA  
2139281

*(Assinado eletronicamente em 06/07/2020 18:05 )*

VAGNER MIYAMURA  
PRO-REITOR(A)  
2144202

Para verificar a autenticidade deste documento entre em <https://sig.unila.edu.br/public/documentos> informando seu  
número: **1**, ano: **2020**, tipo: **CHAMADA PÚBLICA**, data de emissão: **06/07/2020** e o código de verificação: **59267818d4**