

**ANEXO I**

**N. /11/23/PJG**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO  
EDITAL Nº 02/VRC-VDA/2023**

**Contrato de locação que entre si  
celebram a FUNDAÇÃO  
UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA  
CATARINA - FUNOESC, mantenedora  
da UNIVERSIDADE DO OESTE DE  
SANTA CATARINA – UNOESC VIDEIRA  
e \_\_\_\_\_.**

**FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA – FUNOESC**, entidade educacional, criada pela Lei Municipal nº 545/68 e estruturada de direito privado, sem fins lucrativos, mantenedora da UNIVERSIDADE DO OESTE DE SANTA CATARINA – UNOESC VIDEIRA, qualificada como Instituição Comunitária de Educação Superior - ICES, nos termos da Lei nº 12.881/13 e Portaria Nº 634, de 30 de outubro de 2014, inscrita no CNPJ sob o n.º 84.592.369/0002-01, estabelecida na Rua Paese, n.º 198, Bairro Universitário, CEP 89.560-000, Videira/SC, por seu representante legal abaixo assinado, denominada simplesmente **LOCADORA** e \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº xxxx, estabelecida na Rua xxxx, nºxxx, Bairro xxxxx, CEP xxxxx, xxxx/SC, por seu representante legal Sr.(a) XXXXXX, inscrita no CPF nº xxxxxxxx, e-mail xxxxxxxx, denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, firmam o presente Contrato de Locação, em conformidade com a homologação e adjudicação do Edital nº 02/VRC-VDA/2023 e com as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:**

A **LOCATÁRIA** deverá manter as condições estabelecidas no edital de licitação e que garantiram sua habilitação e a vitória no certame durante todo o prazo de vigência deste contrato, constituindo-se o descumprimento de qualquer item em justa causa para rescisão contratual.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA** o espaço físico, de 349 m<sup>2</sup> (Trezentos e quarenta e nove metros quadrados), abrangendo 177 m<sup>2</sup> (cento e setenta e sete metros quadrados) de Restaurante e Atendimento, 86 m<sup>2</sup> (oitenta e seis metros quadrados) de Cozinha, Lavagem, Triagem e Depósito e 86 m<sup>2</sup> (oitenta e seis metros quadrados) de Sala Reservada, localizado no Centro De Convivência, Bloco "F", da

UNOESC VIDEIRA, na Rua Paese Nº 198, Bairro Universitário, em Videira/SC, para o fim exclusivo de exploração do ramo de lanchonete/restaurante.

**Parágrafo único.** A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar a sala locada.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA**

O prazo de locação é de **05 (cinco) anos**, compreendendo o período de **26/12/2023 a 26/12/2028**, sem possibilidade de prorrogação automática.

### **CLÁUSULA QUARTA: DO PAGAMENTO**

O aluguel mensal para o período locatício é aquele contido na proposta de preços, a qual foi homologada e adjudicada, ou seja, de **R\$ xxxx,xx (xxxxx reais)** reajustado anualmente pelo IVAR - Índice de Variação de Aluguéis Residenciais, que deverá ser pago, até dia 10 (dez) de cada mês, por meio de boleto bancário.

**§1º.** O pagamento do aluguel dos meses de janeiro e julho poderão ser isentos de cobrança, acaso haja solicitação da **LOCATÁRIA**, tendo em vista inexistência de fluxo de pessoas neste período.

**§2º.** O inadimplemento de qualquer aluguel ensejará na incidência automática de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% ao mês a serem calculados desde o vencimento.

**§3º.** A falta do pagamento do aluguel e dos encargos, no prazo acordado, constitui a **LOCATÁRIA** em mora independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, negativa nos órgãos de proteção ao crédito e autoriza a **LOCADORA** a promover a competente ação de despejo.

### **CLÁUSULA QUINTA: DA LOCAÇÃO**

As partes convencionam que o imóvel locado será utilizado pela **LOCATÁRIA** exclusivamente para exploração do ramo de lanchonete/restaurante, conforme proposta homologada e adjudicada, sendo vedada alteração desta finalidade, como por exemplo proceder venda de bebidas alcoólicas ou outros produtos que divirjam do objeto social previsto durante o processo licitatório, ou que de qualquer forma sejam considerados impróprios pela **LOCADORA**.

**§1º.** O cardápio e a proposta de preços ao consumidor final apresentado pela **LOCATÁRIA** no Edital Nº 02/VRC-VDA/2023 deverão ser seguidos fielmente, sem alterações, ressalvado anuência expressa da **LOCADORA**.

**§2º.** Eventuais modificações no ambiente objetivando melhores condições de atendimento e serviços para os usuários deverão ser previamente comunicadas e autorizadas pela **LOCADORA**, desde que não haja interrupção de atendimento da comunidade acadêmica.

### **CLÁUSULA SEXTA:**

Correrão por conta da **LOCATÁRIA**, durante o período de locação:

- a)** todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado;
- b)** todas as despesas com o consumo de água, luz, telefone, internet, taxa de lixo, limpeza, contratação de empregados e outras ligadas ao uso do imóvel e exploração do negócio;
- c)** todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade;
- d)** quaisquer valores cujo fato gerador advenha do negócio explorado e atividade desenvolvida.

### **CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

É responsabilidade da **LOCATÁRIA**:

- a)** respeitar as normas e orientações internas emanadas da **LOCADORA** em relação aos locais, dias, horários e condições para a utilização do referido espaço físico, os quais, a princípio, deverão atender a clientela de segunda a sexta-feira, das 7h30min às 23h, aos sábados, das 07h30min às 14h, e em domingos e feriados, quando da realização de concurso, vestibular, e/ou eventos promovidos, e/ou com a participação da CEDENTE;
- b)** efetuar a limpeza e higienização do ambiente, a prevenção de insetos e animais à saúde e a retirada diária de lixo (copos descartáveis, garrafas, latas, etc.) proporcionando o destino adequado, de forma a manter a limpeza, higiene e organização do local;
- c)** comunicar a **LOCADORA** sobre quaisquer ocorrências e facilitar a comunicação e resolução de problemas;
- d)** orientar seus empregados de que deverão trabalhar uniformizados e calçados com sapato fechado, sendo observadas as normas de higiene pessoal relacionadas à manipulação de alimentos, como unhas limpas e curtas, cabelos presos, roupas, entre outros, atendendo-se as normas de vigilância sanitária;
- e)** acondicionar o suprimento do gás utilizado pela lanchonete/restaurante de acordo com as normas técnicas, do Corpo de Bombeiros, vigilância sanitária e demais órgãos responsáveis.
- f)** manter atualizada e à disposição para fins de fiscalização a seguinte documentação: Alvará Sanitário, Alvará de localização e funcionamento, PCMSO (Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional), PPRA (Programa de Riscos Ambientais), Quadro pessoal e Horário de Funcionamento, Carteira de Saúde para os empregados que manipulam alimentos;

- g)** responder pelos possíveis danos praticados ao patrimônio da **LOCADORA** ou de terceiros provocados por culpa ou dolo de seus credenciados, fornecedores, empregados e clientes;
- h)** responder por quaisquer acidentes ou lesões que possam ser vítimas os seus credenciados, fornecedores, empregados ou clientes, quando da utilização do espaço físico da **LOCATÁRIA** ou dos produtos e serviços comercializados por esta, providenciando as suas expensas os atendimentos que se fizeram necessários;
- i)** responder pelas obrigações sociais tais como, salários, encargos, contribuições, bem como, taxas, alvarás, impostos municipais, estaduais e federados devidos pelo seu legal funcionamento;
- j)** cumprir as obrigações legais trabalhistas e tributárias, devendo atender a qualquer notificação da Administração Pública;
- k)** fornecer semestralmente suas certidões negativas para a **LOCADORA**;
- l)** em hipótese alguma, promover no local alugado eventos atípicos ao objeto licitado, como festas, reuniões de amigos ou familiares, jogos de qualquer natureza, somente podendo atender as atividades licitadas, devendo qualquer situação que possa causar dúvida ser previamente comunicada para obtenção de autorização da direção da universidade;
- m)** manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação, notadamente vidraças, fechos, fechaduras, portas, dobradiças, pisos, interruptores de iluminação elétrica, equipamentos contra incêndio, extintores que deverão ter suas cargas renovadas anualmente;
- n)** finda ou rescindida a locação, efetuar, por sua exclusiva conta, os reparos necessários, e nova pintura no imóvel, utilizando para isso profissionais competentes, e material de primeira qualidade;
- o)** satisfazer às suas custas, sem direito a qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, todas as demandas a que der causa ou que estejam relacionadas a sua atividade;
- p)** colocar cartazes ou letreiros, nas partes externas do imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e a atividade ali exercida desde que não o danifique e observe o padrão de publicidade da **LOCADORA**;
- q)** Cumprir integralmente o disposto na Lei 12.061/01, proporcionando a oferta de alimentação com enriquecimento nutricional e atendimento personalizado para os estudantes do ensino básico, a fim de assegurar a observância dos padrões de qualidade nutricional, bem como, do seu conhecimento e ciência em relação à proibição expressa de comercialização de determinados produtos, os quais incluem: Bebidas com teor alcoólico; Balas, pirulitos e gomas de mascar; Refrigerantes e sucos industrializados; Salgadinhos industrializados; Salgados fritos; Pipocas industrializadas.

#### **CLÁUSULA OITAVA:**

A **LOCATÁRIA** não poderá fazer no imóvel locado qualquer modificação, exceto se solicitado e autorizado pela **LOCADORA**.



**§1º.** As obras que importarem na segurança do imóvel ou do negócio explorado ficarão a cargo da **LOCATÁRIA** e por ela serão providenciadas, comunicando-se a **LOCADORA**.

**§2º.** As benfeitorias necessárias e, quando autorizadas, serão reembolsadas pela **LOCADORA** e ficarão fazendo parte do imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado ou se houver acordo entre as partes contratantes, adquiridas pela **LOCADORA**.

**§3º.** Havendo rescisão, a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel ora locado, livre e desocupado, em condições idênticas as que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

### **CLÁUSULA NONA:**

Fica pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pela **LOCATÁRIA** do imóvel ora locado, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando o impedimento, devendo os valores residuais serem pagos.

### **CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO**

Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, o presente contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização por parte da **LOCADORA**, cabendo à **LOCATÁRIA** a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa.

Rescindir-se-á, de pleno direito o presente contrato se a **LOCADORA** tiver interesse no imóvel, bastando para tanto simples aviso para desocupação com prazo de 30 (trinta) dias, sem que a **LOCATÁRIA** tenha direito a qualquer indenização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

A **LOCATÁRIA** fica ciente de que os objetivos do processo licitatório foram disponibilizar a comunidade acadêmica serviços e produtos relacionados com o ramo comercial a ser explorado, que sejam de qualidade e com preços acessíveis, sendo que serão realizadas semestralmente avaliações de tais requisitos e constatando-se desajustes ou descumprimento, poderá haver, a critério da **LOCADORA**, a concessão de prazo para regularização ou a rescisão do contrato, levando-se em consideração a gravidade ou potencial danoso da conduta constatada.

**Parágrafo Único.** A **LOCATÁRIA** também fica ciente de que pelo fato do seu estabelecimento estar localizado dentro do espaço físico da universidade, poderão existir reclamações ou críticas dirigidas aos canais de ouvidoria e administração desta, sendo que, as demandas geradas deverão ser prontamente solucionadas pela **LOCATÁRIA**, sob pena de, constatando-se omissão ou qualquer modalidade de culpa, ser rescindido o presente contrato, com a aplicação da cláusula penal respectiva.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:**

Estipular-se multa equivalente a 03 (três) alugueres vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, ressalvado à parte inocente o direito de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo único.** O pagamento da multa acima pactuada não eximirá a **LOCATÁRIA** de solver os alugueres vencidos, nem de ressarcir os danos que, porventura, vier a causar ao imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DESOCUPAÇÃO**

Ao desocupar o imóvel a locatária comunicará, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias a data em que o mesmo estará livre e em condições de ser vistoriado, a fim de que se constate o exato cumprimento das cláusulas deste contrato.

**§1º.** É facultado à **LOCADORA** recusar o recebimento das chaves sem que o imóvel esteja nas mesmas condições em que foi entregue, no início da locação, isto ocorrendo, continuarão por conta da **LOCATÁRIA** os alugueres e encargos, acordados até a data em que seja restituído o imóvel nas condições recebidas, sendo que a **LOCATÁRIA** comunicará a **LOCADORA**, para que, em 05 (cinco) dias, acompanhe uma vistoria de constatação das condições de entrega do bem.

**§2º.** No ato de entrega das chaves a **LOCATÁRIA** deverá liquidar os alugueres e apresentar os comprovantes de quitação dos encargos assumidos neste contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:**

Fica eleito pelas partes contratantes o foro da Comarca de Videira/SC para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

As PARTES declaram estar cientes de que o presente instrumento pode ser firmado por meio de assinaturas digitais e/ou eletrônicas e reconhecem a existência, validade, eficácia e executividade deste documento para todos os fins legais.



---

**Universidade do Oeste de Santa Catarina<sup>(B2)</sup>**

(Credenciada: Decreto Presidencial de 14/08/1996 (DOU: 15/08/1996). Recredenciada: Portaria n. 1.384 de 19/12/2018 (DOU: 20/12/2018, seção 1, pág. 126))  
(Recredenciada para oferta de cursos na modalidade a distância pela Portaria n. 1.036 de 17/12/2021 (DOU: 20/12/2021, seção 1, página 178))

E, por estarem assim justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular do **CONTRATO DE LOCAÇÃO** em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo.

Videira/SC, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

**UNIVERSIDADE DO OESTE DE  
SANTA CATARINA  
UNOESC VIDEIRA**  
Representante Legal

**XXXX**  
Representante Legal

**Testemunhas:**

**1. XXXX**  
CPF: XXXX

**2. XXX**  
CPF: XXX