UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança
Superintendência-Geral de Patrimônio
Divisão de Gestão de Cessão de Uso

*Este documento é uma minuta, portanto **sem validade legal** para sua execução ou cumprimento*

MINUTA DE CONTRATO Nº XX/2025

Processo nº 23079.211341/2024-86

*** MINUTA DE DOCUMENTO**

Minuta de Contrato de Cessão Onerosa de Uso nº ___/202_ que entre si celebram a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e a empresa ..... .

A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ, instituição de ensino, pesquisa e extensão, pessoa jurídica de direito público, estruturada na forma de autarquia de natureza especial, vinculada ao Ministério da Educação (MEC), doravante denominada CEDENTE, com sede à Rua Antônio Barros de Castro, 119, Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21941-853, inscrita no CNPJ nº 33.663.683/0001-16, neste ato sendo representada pelo Pró-Reitor de Gestão e Governança, Fernando Otavio de Freitas Peregrino, conforme delegação de competência atribuída pela Portaria nº 578, de 12 de julho de 2023, publicada no Diário Oficial da União de 13 de julho de 2023, edição 132, seção 1, página 23, e de outro lado a empresa ....., doravante denominada simplesmente CESSIONÁRIA, com sede à ....., inscrita no CNPJ (MF) sob o nº __.___.___/____-__, neste ato representada por ....., portador(a) do CPF (MF) nº ***.___.___-**, de acordo com a representação legal que lhe é outorgada por procuração, resolvem celebrar o presente Contrato de Cessão Onerosa de Uso nº ___/202_, tendo como referência o Processo Administrativo nº 23079.211341/2024-86, sujeitando-se às normas disciplinares da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a outorga de espaço(s) físico(s) integrante(s) do patrimônio da cedente, localizada(s) na(s) dependência(s) do Centro de Ciências da Saúde - CCS, na Av. Carlos Chagas Filho, nº 373, Cidade Universitária - Rio de Janeiro - RJ, destinada à exploração comercial de atividades de restaurantes, lanchonetes e lojas, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. O imóvel outorgado por este contrato é formado por ..,.. m² de área construída e ..,.. m² de área de apoio, totalizando uma área de ..,.. m² em único pavimento, devidamente identificada e discriminada em planta produzida pelo Escritório Técnico da Universidade - ETU, a qual constitui o ANEXO I do Termo de Referência.

1.3. Por este instrumento, a cedente consente à cessionária o direito de uso da área discriminada nas subcláusulas 1.1. e 1.2., que passa a assumir, durante o período de vigência deste contrato, os direitos e as obrigações em relação ao imóvel outorgado, incluindo o uso, a posse livre, desimpedida e exclusiva da área cedida e o gozo dos frutos oriundos de sua exploração, bem com todos os compromissos inerentes ao imóvel.

1.4. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.4.1. O Termo de Referência;

1.4.2. O Edital da Licitação;

1.4.3. A Proposta da cessionária;

MINUTA

1.4.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da cessão de uso é de 5 (cinco) anos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, uma única vez, respeitada a vigência máxima decenal, na forma do artigo 110, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

2.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições do objeto permanecem vantajosas para a cedente, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

2.2.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do objeto, com informações de que a exploração dos serviços no espaço cedido tenha sido prestada regularmente;

2.2.2. Seja juntada justificativa fundamentada, por escrito, de que a cedente mantém interesse na continuidade da cessão;

2.2.3. Haja manifestação expressa da cessionária informando o interesse na prorrogação;

2.2.4. Seja comprovado que a cessionária mantém as condições iniciais de habilitação.

2.3. A cessionária não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

2.5. O contrato não poderá ser prorrogado quando a cessionária tiver sido penalizada nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - SUBCONTRATAÇÃO/SUBCESSÃO

3.1. Não será admitida a subcontratação/subcessão do objeto contratual, salvo para terceirizar tão somente a operação de atividades acessórias, mediante prévia autorização da cedente.

3.2. Em qualquer hipótese de subcontratação/subcessão, permanece a responsabilidade integral da cessionária pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante a cedente pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação/subcessão.

3.3. A cessionária apresentará à cedente documentação que comprove a capacidade técnica da subcontratada/subcessionária, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente.

3.4. É vedada a subcontratação/subcessão de/a pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da cedente ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

4. CLÁUSULA QUARTA - CONTRAPRESTAÇÃO E REAJUSTE

4.1. O valor mensal da contraprestação pecuniária é de R$ .....,.. (valor por extenso), perfazendo o valor anual de R$ .....,.. (valor por extenso).

4.2. Além do pagamento pelo uso do espaço, a cessionária participará proporcionalmente do rateio das despesas incorridas pela cedente para a manutenção e conservação das áreas comuns do campus da Cidade Universitária, com valor mensal de R$ .....,.. (valor por extenso).

4.3. As despesas decorrentes de quaisquer tributos eventualmente incidentes sobre o uso do imóvel serão de inteira responsabilidade da cessionária**.**

4.4. A remuneração pelo uso do imóvel será reajustada de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) apurado, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a cada 12 (doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato.

4.5. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data da efetiva quitação, implicando na aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito, com acréscimo de juros moratórios no montante de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, além de atualização monetária.

MINUTA

4.6. As demais regras sobre o preço, forma de pagamento e reajuste são aquelas estabelecidas no Termo de Referência.

5. CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

5.1. Disponibilizar a área cedida à cessionária, livre e desimpedida, a partir da data de assinatura do contrato, permitindo o acesso de seus empregados e prestadores de serviço para a instalação e início das atividades.

5.2. Exercer acompanhamento, avaliação, supervisão e fiscalização quanto ao cumprimento do objeto do contrato por servidores designados.

5.3. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela cessionária, de acordo com o Edital, Termo de Referência, Contrato e seus anexos.

5.4. Providenciar, direta ou indiretamente, a operação, a conservação e a manutenção da infraestrutura de uso comum do campus da Cidade Universitária.

5.5. Notificar a cessionária, por escrito, sobre vícios, defeitos incorreções, imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução do objeto contratual, fixando prazo para que seja substituído, reparado ou corrigido, total ou parcialmente, às suas expensas, certificando-se de que as soluções sejam as mais adequadas.

5.6. Não praticar atos de ingerência na administração da cessionária.

5.7. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela cessionária no âmbito deste contrato.

6. CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

6.1. Usar, gozar e dispor da área cedida unicamente para fins do objeto desta cessão de uso, com vedação expressa de condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente.

6.2. Cumprir todas as obrigações constantes do Edital, Contrato, Termo de Referência e seus eventuais anexos a apêndices, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

6.3. Zelar pela conservação e integridade da área cedida, das instalações e do seu entorno imediato.

6.4. Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, devendo prestar os esclarecimentos solicitados pela cedente, bem como apresentar, sempre que requisitada, a documentação comprobatória de sua regularidade, garantindo-lhe também o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos e aos documentos relativos à execução do contrato.

6.5. Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade executada no objeto de cessão de uso, inclusive os serviços de água e energia elétrica, eximindo a cedente de quaisquer dessas responsabilidades.

6.6. Observar todas as regras e normas legais vigentes relacionadas ao funcionamento da atividade vinculada ao objeto desta cessão de uso e à utilização do imóvel, inclusive as normas ambientais, de zoneamento, posturas e vizinhança, colaborando com a Prefeitura Universitária e outras instâncias da UFRJ, relativamente ao ordenamento urbano, à identificação da população, ao tráfego e à vigilância externa, cumprindo e fazendo cumprir por seus funcionários e representantes quaisquer outras normas disciplinares da CEDENTE relativas ao campus da Cidade Universitária.

6.7. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas e no prazo fixado pelo fiscal ou gestor do contrato, no total ou em parte, os bens e serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução do objeto.

6.8. Responsabilizar-se e ressarcir a cedente por eventuais danos causados ao patrimônio da UFRJ.

6.9. Obter, quando for o caso, licenças, alvarás, autorizações etc. junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que a presente cessão de uso se destina.

6.10. Providenciar e utilizar todos os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários para a sua instalação e funcionamento.

MINUTA

6.11. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente da cedente ou de agente público que tenha desempenhado função na licitação ou que atue na fiscalização ou gestão do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021.

6.12. Restituir a área cedida livre e desimpedida de pessoas e bens, em condições de uso e conservação idênticas às do início da vigência do contrato, salvo autorização expressa da cedente.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIA

7.1. Será exigida a garantia da cessão de uso de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/ 2021, podendo a cessionária optar pela caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, seguro-garantia, fiança bancária ou título de capitalização, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual da cessão de uso, inclusive para o ressarcimento de despesas comuns e demais encargos.

7.2. A cessionária deverá apresentar a modalidade de garantia escolhida, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após a data da assinatura do contrato.

7.3. As demais regras sobre garantia de execução são aquelas estabelecidas no Termo de Referência.

8. CLÁUSULA OITAVA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, se a cessionária:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à cedente ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução do objeto sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

8.2. Serão aplicadas à cessionária que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

8.2.1. Advertência;

8.2.2. Impedimento de licitar e contratar;

8.2.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar;

8.2.4. Multa.

8.3. As demais regras sobre infrações e sanções administrativas são aquelas estabelecidas no Termo de Referência.

9. CLÁUSULA NONA - ALTERAÇÕES

9.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 124 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

9.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da cedente, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

9.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133/2021.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações das partes contraentes.

MINUTA

10.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos nos artigo 137 da Lei nº 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

10.3. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção contratual, salvo se restringir a sua capacidade de concluir o contrato.

10.3.1. Se a alteração implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

10.4. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:

10.4.1. relação dos recolhimentos já efetuados e ainda devidos;

10.4.2. relação das indenizações e multas.

10.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que a cessionária mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da cedente ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

10.6. Na extinção deste instrumento, ficam preservadas as obrigações contidas na cláusula quarta, enquanto se der a ocupação, sob quaisquer denominações e independente de titularidade da posse.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS

11.1. Os casos omissos serão resolvidos por comum acordo, em termos que não prejudiquem os objetivos da cessão, observados os preceitos de direito público e, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - PUBLICAÇÃO

12.1. Incumbirá à cedente divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133/2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 16 de maio de 2012.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - FORO

13.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

MINUTA

Rio de Janeiro, data da assinatura digital

Fernando Otavio de Freitas Peregrino
UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CEDENTE

_____(Nome do Representante)_____
_____(Nome da EMPRESA)_____
CESSIONÁRIA

1ª testemunha:
CPF: ***.___.___-**

2ª testemunha:
CPF: ***.___.___-**

Documento assinado eletronicamente por **Yuri Pinheiro da Cunha**, **Diretor(a)**, em 18/11/2025, às 14:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufrj.br/autentica, informando o código verificador **6008656** e o código CRC **C18E4EE1**.

*Este documento é uma minuta, portanto **sem validade legal** para sua execução ou cumprimento.*

Rua Aloísio Teixeira, 278 - Prédio 5 - Parque Tecnológico - Bairro Cidade Universitária

Rio de Janeiro - RJ - CEP 21941-850 - Telefone: (21) 3938-0618 - http://www.ufrj.br

MINUTA