

**Fundação Vale do Taquari de Educação e Desenvolvimento Social - Fuvates**  
**Universidade do Vale do Taquari - Univates**

**Edital nº 074, de 16 de outubro de 2019**

**CHAMADA PÚBLICA PARA LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL**

A Fundação Vale do Taquari de Educação e Desenvolvimento Social - Fuvates, mantenedora da Universidade do Vale do Taquari - Univates, fundação de direito privado, CNPJ nº04.008.352/0001-09, sediada na rua Avelino Tallini, 171, bairro Universitário, na cidade de Lajeado-RS, oferece para locação uma sala comercial com 111,68 m<sup>2</sup>, situada na Univates, prédio 9, sala nº 401, Lajeado-RS.

**1. CONDIÇÕES**

**1.1** O espaço ora oportunizado para locação será locado para um único proponente, que deverá administrar e manter o ambiente em pleno e regular funcionamento, conforme as demais cláusulas deste edital e do respectivo contrato de locação.

**1.2** Os móveis, os equipamentos e as adequações civis e outras necessárias para o funcionamento do estabelecimento comercial serão de responsabilidade do proponente.

**1.3** O estabelecimento comercial deverá funcionar regularmente tão-somente nos dias, turnos e horários a seguir indicados:

- a) de segundas-feiras a sextas-feiras, nos turnos da manhã, a partir das 7h30min, tarde e noite, até às 23h;
- b) aos sábados, no turno da manhã;
- c) nos finais de semana e feriados, no caso de realização de eventos na Univates;
- d) os horários de funcionamento poderão ser readequados entre as partes, de forma a atender a demanda.

**1.4** A empresa proponente deverá apresentar, em envelope lacrado, os seguintes documentos:

- a) Contrato social e respectivas alterações;
- b) Certidões Negativas de Débito ou Certidões Positivas com Efeitos de Negativa Federal, Estadual e Municipal, sendo o caso, justificando a dispensa de alguma das inscrições;
- c) Certidões Negativas de Débito ou Certidões Positivas com Efeitos de Negativa do INSS e do FGTS;
- d) Certidão do cartório ou tabelionato de protestos, referente a empresa e a pessoa dos sócios;

- e) Certidão do foro cível e penal da Comarca dos respectivos domicílios, referente a empresa e a pessoa dos sócios;
- f) Declaração informando a concordância com as disposições da minuta do termo de contrato, em anexo ao presente edital;
- g) Declaração de capacidade financeira para instalar e operar o estabelecimento comercial pelo prazo da locação previsto na minuta do termo de contrato, em anexo a presente chamada, e de renúncia aos valores investidos para tanto, na hipótese de não renovação ou rescisão contratual;
- h) Descrição detalhada do negócio a ser instalado no espaço ofertado.
- i) Proposta de valor de aluguel mensal a pagar pelos espaços e, sendo o caso, o montante de investimentos e de que ordem pretende implementar no local;
- j) Dois atestados, emitidos por pessoa jurídica, preferencialmente clientes ou fornecedores da proponente, informando a qualidade dos serviços da proponente e as qualificações dos sócios-proprietários da proponente.

**1.5** Cada proposta, acompanhada da documentação exigida, num único envelope, identificado com os dizeres “Proposta de Locação – Chamada Pública”, deverá ser entregue no Setor de Compras da Univates, localizado no prédio 09, sala 107, endereço inicialmente informado, até às 17:30 horas do dia 30/10/2019.

**1.6** Nenhum proponente terá o direito de conhecer a proposta de outro.

**1.7** A proposta compromete o proponente, porém não gera qualquer direito ao mesmo, pois a Comissão de Compras da Univates tem plena autonomia para análise, tomada de informações, negociação de condições, aceitação e rejeição das propostas apresentadas, sendo irreversíveis suas decisões.

**1.8** A Comissão de Compras da Univates comunicará o vencedor, para a formalização do contrato.

**1.9** Dúvidas e esclarecimentos podem ser obtidos por email [compras@univates.br](mailto:compras@univates.br) ou pelo telefone (51) 3714-7030.

Lajeado-RS, 16 de outubro de 2019

Carlos Cândido da Silva Cyrne  
Presidente da Fuvates

**ANEXO ÚNICO****CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
NÃO RESIDENCIAL N° \_\_\_\_/19**

Locadora: FUNDAÇÃO VALE DO TAQUARI DE EDUCAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL – FUVATES, mantenedora do Universidade do Vale do Taquari - Univates, fundação de direito privado, CNPJ n° 04.008.342/0001-09, sediada na rua Avelino Tallini, 171, bairro Universitário, na cidade de Lajeado-RS, por seu representante legal;

Locatário: \_\_\_\_

**Cláusula 1ª**

O objeto desta locação é de 01 (uma) SALA COMERCIAL, com 111,68m<sup>2</sup>, sala n° 401, localizada no Prédio 9, Câmpus de Lajeado-RS, de propriedade da LOCADORA, imóveis destinados ao funcionamento de \_\_\_\_\_, sendo vedado o desvio de finalidade e a comercialização de derivados do fumo e de bebidas alcoólicas, com a ressalva de autorização expressa em ocasiões especiais.

§ 1º O locatário responsabiliza-se pelas instalações necessárias para o funcionamento do estabelecimento, conforme os padrões da locadora, arcando com as respectivas despesas.

§ 2º O locatário renuncia aos valores investidos no negócio, na hipótese de não renovação ou rescisão contratual.

§ 3º O fundo de comércio é de propriedade da locadora, não cabendo ao locatário qualquer direito relativo ao mesmo, durante ou ao término da locação.

§ 4º O estabelecimento comercial deverá funcionar regularmente nos dias, turnos e horários a seguir indicados:

I - de segundas-feiras a sextas-feiras, nos turnos da manhã, a partir das 7h30min, tarde e noite, até às 23h;

II - aos sábados, no turno da manhã;

III - nos finais de semana e feriados, no caso de realização de eventos na Universidade do Vale do Taquari - Univates;

IV - os horários de funcionamento poderão ser readequados entre as partes, de forma a atender a demanda;

§ 5º Os funcionários da LOCATÁRIA deverão trabalhar uniformizados.

§ 6º Toda alteração da ambientação do espaço locado ou instalação de novos equipamentos deverá ser aprovada pela locadora.

**Cláusula 2ª**

O prazo da locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e extinguindo-se ao término do prazo, de pleno direito e independentemente de notificação ou aviso.

§ 1º O locatário poderá devolver o imóvel antes do término do prazo, mediante o pagamento de multa equivalente a um terço do aluguel vincendo.

§ 2º A permanência do locatário no imóvel por trinta dias após o término do prazo, sem oposição da locadora, importará na renovação do contrato por prazo indeterminado, podendo a partir de então ser rescindido por qualquer das partes, mediante aviso escrito com antecedência de trinta dias, independentemente de multa ou indenização.

**Cláusula 3ª**

O valor do aluguel mensal é de R\$ \_\_\_\_ (\_\_\_\_), que será reajustado anualmente pelo IPCA ou IGP-M, a critério da locadora, que poderá optar livremente pelo de maior variação dentre ambos.

§ 1º O locatário pagará o aluguel mediante boleto bancário emitido pela locadora, até o dia 10 de cada mês subsequente ao vencido. A locadora emitirá boletos bancários com ordem de protesto para a cobrança dos valores dos aluguéis mensais e das demais despesas devidas pela LOCATÁRIA em razão da ocupação dos espaços na Univates.

§ 2º O inadimplemento do aluguel na data do vencimento, ou no primeiro dia útil subsequente, acarretará correção monetária, juros e multa de dois por cento, sem prejuízo de demais perdas e danos. Após o vencimento e mediante o inadimplemento da locatária, a locadora reserva-se o direito de efetuar ou não o protesto do título de cobrança.

§ 3º Nos meses de janeiro e fevereiro, o valor do aluguel será reduzido para R\$ 50,00 por mês, haja vista as férias escolares.

**Cláusula 4ª**

Além do aluguel mensal, o locatário pagará os tributos e o consumo de água, gás, luz e telefonia, dentre outros consumos próprios, e todas as demais despesas, como, por exemplo, de seguro, ficando a cargo da locadora apenas o IPTU.

§ 1º A locadora não se responsabiliza por eventual interrupção ou suspensão do fornecimento dos serviços acima, cabendo a locatária, se quiser, contratar alternativas.

§ 2º A locadora não se responsabiliza pela vigilância, guarda nem segurança do estabelecimento locado, cabendo ao locatário contratar seguro contra todo e qualquer tipo de sinistro, inclusive contra incêndio e explosão.

**Cláusula 5ª**

O locatário declara que recebeu o objeto da locação em perfeito estado de conservação e em perfeitas condições de uso, comprometendo-se a devolvê-lo imediatamente ao término da locação, nas condições em que o recebeu.

§ 1º O locatário deverá fazer a manutenção regular dos imóveis, mantendo-os também em condições exemplares de higiene.

§ 2º Fica vedado ao locatário fazer qualquer benfeitoria no objeto da locação, salvo se expressamente autorizado pela locadora, sob pena de indenização em favor da locadora, não se permitindo o direito de retenção.

§ 3º O locatário fica obrigado a respeitar as normas internas e exigências da locadora, especialmente em relação ao recolhimento de resíduos (lixo).

**Cláusula 6ª**

As partes estão cientes que:

- a) a locadora é proprietária do ponto comercial;
- b) os direitos da locatária, em relação ao imóvel, restringem-se aos previstos no contrato de locação;
- c) a locatária não tem direito a qualquer tipo de retenção do imóvel, renovação da locação, pagamento ou indenização em razão do fundo de comércio;
- d) a locatária não poderá realizar qualquer tipo de negócio envolvendo o ponto comercial;
- e) a locatária não poderá fazer qualquer tipo de negócio envolvendo o fundo de comércio, que importe na transferência, sob qualquer título, da locação, sem consentimento expresso por parte da LOCADORA.

**Cláusula 7ª**

Expressa-se que a locadora é fundação comunitária, que prima pela transparência de seus atos e pela livre participação da comunidade nos negócios que a envolvem, assim a locatária obriga-se ao seguinte:

- a) Se a locatária quiser denunciar a locação:
  - a.1) deverá fazê-lo por escrito, mediante aviso escrito e com no mínimo 30 dias de antecedência, sem direito de arrependimento;
  - a.2) denunciada a locação, a locadora abrirá chamada pública, ofertando a locação do imóvel para todos os interessados, fixando livremente as condições da oferta;
  - a.3) se a locatária pretender alienar seu fundo de comércio, ressalvado o ponto comercial, deverá informar oportunamente o valor, para que conste na chamada pública;
  - a.4) as propostas não ficam condicionadas à aquisição do fundo de comércio;
  - a.5) a escolha da proposta caberá única, exclusiva e livremente à locadora;
  - a.6) se a locadora escolher proposta que não contemple a aquisição do fundo de comércio, não caberá à antiga locatária qualquer tipo de pagamento ou indenização;

a.7) se a locadora escolher proposta que contemple a aquisição do fundo de comércio, a antiga e a nova locatárias deverão fazer o respectivo negócio, sem qualquer responsabilidade da locadora;

a.8) ao fim do prazo da denúncia, a antiga locatária deverá desocupar a sala, independentemente de haver ou não proposta para a chamada pública ou ajuste acerca do fundo do comércio.

b) Se a locatária quiser alienar o fundo de comércio, ressalvado o ponto comercial:

b.1) deverá manifestar por escrito, informando valor, para que a locadora abra chamada pública;

b.2) o negócio será feito diretamente entre a alienante e o adquirente do fundo de comércio;

b.3) se a alienação do fundo de comércio exigir a transferência da locação ao adquirente, a locadora deverá autorizar expressamente o negócio, caso contrário terá o direito de denunciar a locação.

c) Se a locatária quiser alterar a composição do seu quadro social:

c.1) Toda e qualquer alteração na composição do quadro social da locatária deverá ser formalizada nos respectivos atos constitutivos e deve ser comunicada à locadora, que poderá, livremente, decidir pela continuidade ou não da locação;

c.2) Os sócios retirantes devem comunicar expressamente aos sócios adquirentes de que o ponto comercial é de propriedade da locadora e de que assume a locação na condição em que se encontra, podendo a locadora denunciar o contrato, na forma nele prevista ou da lei, sem que caiba direito a qualquer tipo de pagamento ou indenização;

c.3) Os adquirentes deverão concordar expressamente com essas condições;

c.4) O não atendimento dessas condições, por parte dos sócios retirantes ou dos novos sócios, será motivo para a denúncia do contrato, por parte da locadora.

#### **Cláusula 8ª**

A locadora não tem responsabilidade solidária nem subsidiária pelos deveres e obrigações da locatária.

§ 1º A locatária responde plena e exclusivamente pelas perdas e danos que causar à locadora ou a terceiros, inclusive pelas perdas e danos causadas ou sofridas pelos seus prepostos.

§ 2º A locatária responderá plenamente perante a locadora, em direito de regresso, quando esta eventualmente responder por algum fato ou ato daquela.

#### **Cláusula 9ª**

A locatária compromete-se a respeitar a legislação trabalhista, social e previdenciária, formalizando o vínculo empregatício com seus trabalhadores, exceto sócios, e não mantendo qualquer trabalhador de forma irregular.

**Cláusula 10**

A locatária obriga-se a praticar política de preços justa e, especialmente, de acordo com o mercado, ficando proibida toda e qualquer atitude contrária à livre concorrência.

§ 1º No início de cada ano, a locatária deverá apresentar à locadora planilha de preços dos seus produtos para o período anual, que será visada pela locadora e pelo Diretório Central de Estudantes da Univates.

§ 2º É proibido o reajuste dos preços, salvo mediante pedido escrito e justificado, previamente aprovado pela locadora.

**Cláusula 11**

A locatária deverá respeitar as normas e recomendações técnicas da respectiva atividade, principalmente de segurança, de saúde e sanitárias, assim como de higiene, limpeza, manutenção e conservação da sua infraestrutura, das suas matérias-primas e dos seus produtos, garantindo qualidade.

§ 1º A locadora poderá, através de profissionais competentes, fiscalizar a atividade da locatária e o cumprimento das normas e recomendações técnicas.

§ 2º A locatária compromete-se a respeitar e cumprir as exigências determinadas pelos profissionais indicados pela locadora.

**Cláusula 12**

A infração de qualquer cláusula contratual, assim como o não atendimento das normas e recomendações técnicas, implica na aplicação das seguintes penalidades à locatária, isolada ou cumulativamente, a critério da locadora;

- a) advertência formal para regularização;
- b) multa;
- c) multa diária;
- d) extinção do contrato.

§ 1º O valor da multa é igual ao valor de um mês de aluguel.

§ 2º No caso de descumprimento de prazo para regularização, a locatária deverá pagar multa equivalente a 10% do valor de um mês de aluguel por dia de atraso, até o limite de um aluguel mensal, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no parágrafo anterior.

§ 3º O prazo para regularização será fixado pela locadora.

§ 4º A não regularização, além das sanções pecuniárias, poderá acarretar a extinção da locação, a critério da locadora.

**Cláusula 13 - Condições Gerais**

- I- É proibida a sublocação ou a cessão dos direitos previstas neste contrato, salvo se expressamente autorizadas pela locadora;
- II - Nada constitui, modifica ou desconstitui direito ou dever previsto neste contrato, salvo documento escrito e assinado pelas partes;
- III - Este contrato obriga as partes e seus sucessores, a qualquer tempo e título;
- IV - A eventual invalidade ou ineficácia de uma das condições contratuais não acarretará a invalidade ou ineficácia das demais não contaminadas pelo nulo;
- V – A locatária autoriza a locadora a compensar os débitos vencidos por mais de 30 (trinta) dias, além dos valores de juros e multas, com eventuais créditos que lhe sejam devidos pela locadora, independente a que título for. Os saldos restantes destas operações deverão ser repassados às partes, conforme previsão contratual ou negociação entre as partes.
- VI – A locadora, por meio da assessoria de comunicação, reserva-se o direito de aprovar ou não toda e qualquer propaganda do locatário ou de terceiro afixada nos imóveis;
- VII – O locatário obriga-se a comercializar apenas produtos relativos ao segmento a ele inicialmente reservado, não podendo comercializar produtos relativos os segmentos já reservados aos demais integrantes do Centro de Convivência, tudo conforme definido pela locadora;
- VIII – O locatário obriga-se a praticar política de preços justa e, especialmente, de acordo com o mercado, ficando proibida toda e qualquer atitude contrária à concorrência e o reajuste injustificado de preços e sem autorização da locadora;
- IX – Os casos omissos resolvem-se de acordo com a Lei nº 8.245/1991 e alterações posteriores;
- X – Elege-se o foro da Comarca de Lajeado-RS, renunciando-se a eventuais privilégios de foro.

Por fim, as partes e duas testemunhas assinam duas vias deste contrato, para os devidos efeitos e fins.

Lajeado-RS, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

\_\_\_\_\_  
LOCADORA – FUVATES

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIA

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_