

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA AEROESPACIAL
GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

CONTRATO Nº 028/GAP-SJ/2023



FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE

Cessão de Uso Onerosa de área para exploração de atividades de apoio

PAG nº 67720.013248/2022-08



**MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA AEROESPACIAL
GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**TERMO DE CESSÃO DE USO ONEROSA
DE BEM IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM A UNIÃO,
REPRESENTADA PELO GRUPAMENTO
DE APOIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
E A FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO
EXÉRCITO – FHE.**

A UNIÃO, por intermédio do Grupamento de Apoio de São José dos Campos, CNPJ nº 00.394.429/0164-57, com sede na Praça Marechal do Ar Eduardo Gomes, nº 50, Vila das Acácias, São José dos Campos/SP, neste ato representada pelo seu Ordenador de Despesas, CARLO RODRIGO BARRETO BARBOZA Cel Int, portador da Carteira de Identidade nº 501.411 (COMAER) e inscrito no CPF nº 026.240.997-60, nomeado pela Portaria nº. 17/GC1, de 09 de janeiro de 2023, publicada no Boletim do Comando da Aeronáutica, nº. 007, de 11 de janeiro de 2023, e no D.O.U nº. 007, de 10 de janeiro de 2023, Seção 2, doravante denominada CEDENTE, e a FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE, inscrita no CNPJ sob nº 00.643.742/0001-35, com sede Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano, Brasília-DF, CEP: 70.630-902, neste ato representada por seu titular, OSWALDO BENEDITO ROMÃO DA SILVA, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 014.710.053-1-MD/EB e do CPF/MF nº 938.554.867-00, doravante denominada CESSIONÁRIA, resolvem firmar o presente TERMO DE CESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL, conforme as cláusulas e condições abaixo, e em observância às disposições do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, do Decreto nº 84.905, de 14 de julho de 1980, da ICA 87-7, aprovada pela Portaria DIRINFRA nº 48/ANCN, de 07 de março de 2022 e, no que couber, na Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: O presente TERMO tem por objeto a cessão de uso do imóvel para exploração de atividades de apoio com a finalidade de funcionamento de posto de atendimento da Fundação Habitacional do Exército/POUPEX, situado no térreo do edifício do Hotel de Trânsito dos Oficiais – HTO, localizado no Plano Diretor sob o nº 0191, classificado no DIRINFRA sob o nº SP.033-67720 – E086A, com escritura lavrada no 1º Ofício de São José dos Campos - SP, em 29 de dezembro de

1951, Livro 206, Fls. 89/90/91, re-ratificada em 29 de novembro de 1966, Livro 314, Fls. 7/8, registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis, em 28 de agosto de 1952, Transcrição n.º 12.149, Livro 3-k, Fls. 45, SJC e Termo de Ratificação e Entrega da SPU, em 30 de abril de 1976, Livro n.º 7, Fls. 158vº/160vº. Tombo SP-033-002, com área total de 54,74 m², conforme projeto básico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O imóvel se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Na data da assinatura do termo, será realizada vistoria na área cedida e elaborado laudo no qual constarão as características atuais da área outorgada.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA NATUREZA JURÍDICA: A outorga da presente cessão de uso é feita por tempo determinado, intransferível e de forma onerosa.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: A cessão de uso possui prazo determinado, com vigência pelo prazo de 12(doze) meses, a contar da data da assinatura do contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O prazo ora ajustado poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, respeitando o limite de até 60 (sessenta) meses, dentro dos limites da lei e conforme interesse da administração pública, desde que haja manifestação por escrito das partes, com antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias antes do seu término.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A CEDENTE poderá revogar este termo a qualquer tempo por razões de interesse público, sem gerar direito a indenização para a CESSIONÁRIA.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Se o imóvel cedido não for utilizado pela CESSIONÁRIA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura, o presente termo fica automaticamente extinto.

CLÁUSULA QUARTA: VALOR DA RETRIBUIÇÃO - Fica o Outorgado Cessionário obrigado a pagar anualmente à União, a título de retribuição mensal pelo uso do imóvel, o valor de R\$ 1.648,00 (um mil seiscentos e quarenta e oito reais), totalizando um valor anual de R\$19.776,00 (dezenove mil setecentos e setenta e seis reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O valor da referida Taxa deverá ser depositado para o Grupamento de Apoio de São José dos Campos através de Guia de Recolhimento da União (GRU) fornecida pela Cedente.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O valor da retribuição pelo uso do imóvel será reajustado anualmente, utilizando-se o IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O valor da retribuição pela utilização do imóvel poderá ser revisado a qualquer tempo, desde que comprovada a existência de fatores supervenientes que alterem o equilíbrio econômico do contrato, nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

PARÁGRAFO QUARTO – O atraso mensal na quitação da obrigação até a data do vencimento, incorrerá em acréscimo de multa de mora calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento), e juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

PARÁGRAFO QUINTO – As despesas com consumo de energia elétrica, telefone e água, serão calculadas mensalmente pela Divisão de Infraestrutura da seguinte forma:

a) O cálculo de consumo de energia será feito um levantamento de carga instalada, entende-se por Carga Instalada, conforme Dicionário de Elétrica e Automação, GMaster treinamentos, “a soma das potências nominais de todos os equipamentos elétricos instalados na unidade consumidora, que poderão a qualquer momento entrar em funcionamento, é descrita em quilowatts (kW)”, para que seja verificado o consumo estimado de acordo com tabela específica disponibilizada no site da ANEEL;

b) Referente ao consumo de água, a quantidade de pessoas que trabalharão no local e/ou que são atendidas pela atividade desenvolvida no estabelecimento e que fará uso de água. As tabelas utilizadas, para definir o consumo provável em m³/mês, são os Anexos B e C da Norma Técnica Sabesp (NTS) nº 181.

CLÁUSULA QUINTA – DA DESTINAÇÃO: A CESSIONÁRIA deverá utilizar única e exclusivamente o bem objeto deste Termo para a exploração de atividades de apoio com a finalidade de funcionamento de posto de atendimento da Fundação Habitacional do Exército/POUPEX.

PARÁGRAFO ÚNICO. É vedado à CESSIONÁRIA transferir ou ceder este termo de cessão de uso, bem como emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel, ficando automaticamente rescindido o presente termo em caso de inobservância desta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA:

I – utilizar a edificação para fim único e exclusivo indicado na cláusula anterior, não podendo alterar a sua finalidade;

II - pagar pontualmente os encargos (taxas e serviços públicos, despesas de manutenção e conservação) legais e contratualmente exigíveis, no prazo estipulado relativo ao período vigente do contrato.

III - levar imediatamente ao conhecimento do cedente o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus usuários; não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do cedente;

V – restituir o imóvel, finda a permissão, no estado em que o recebeu;

VI – arcar com todas as despesas relativas às taxas, emolumentos e contribuições de qualquer natureza, que se fizerem necessárias ao funcionamento dos serviços, inclusive todo e qualquer encargo social e trabalhista;

VIII – não ceder, subcontratar, sublocar, emprestar ou, de qualquer modo, transferir o uso do imóvel, no todo ou em parte, zelando pelo uso e comunicando, de imediato, à CEDENTE, a sua utilização indevida por terceiros;

IX – entregar à CEDENTE toda correspondência dirigida a esta e endereçada ao imóvel cedido, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de omissão;

X – por quaisquer usos ou intervenções realizadas nas áreas cedidas, zelar pela integridade física dos bens recebidos em cessão, utilizando-se de todos os meios legais para a proteção desses bens contra a ameaça de turbacão ou esbulho;

XI - incorporar aos bens da União todas as benfeitorias realizadas pelo cessionário na área cedida, em qualquer momento e/ou ao final do contrato sem direito a indenizações;

XII - obter autorizações, licenças ou alvarás necessários para a implantação do empreendimento, bem como suas renovações, se for o caso;

XIII - manter regular situação das autorizações, licenças ou alvarás aplicáveis ao empreendimento, para a eficácia contratual;

XIV - arcar com o valor de indenização estabelecida em virtude de supressão autorizada de terrenos;

XV - ater-se, para realização de obras, a execução das condições vinculadas à viabilidade ambiental;

XVI - atualizar o cadastro a cada dois anos, sob pena de rescisão contratual.

XVII - atender e aplicar as normas de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, bem como de segurança e sustentabilidade, de acordo com as Leis nº 10.048, de 2000, e nº 10.098, de 2000, regulamentadas pelo Decreto no 5.296, de 2004, ou outros normativos que vierem a substituí-los;

XVIII - desenvolver Plano de Prevenção e Combate a Incêndios - PPCI, nos termos da Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017, quando necessário.

XIX - fica o cessionário responsável, no período da vigência do contrato, entregar imediatamente ao cedente qualquer intimação, notificação, multa ou exigência de autoridade pública, referente ao imóvel ocupado, ainda que dirigida a ele;

CLÁUSULA SÉTIMA – DA GARANTIA: A CESSIONÁRIA prestará garantia no valor de R\$ 988,80 (novecentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos), dentre uma das modalidades previstas no art. 56, da Lei 8.666/93, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de assinatura do contrato.

CLÁUSULA OITAVA – FISCALIZAÇÃO: O GAP-SJ realizará a fiscalização, para averiguar o pleno cumprimento das cláusulas contratuais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O imóvel, objeto do presente contrato, terá fiscalizações periódicas, em consonância com os normativos legais.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O cessionário que, diretamente ou indiretamente, por ação ou omissão, incorrer no descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas deste contrato, será notificado pelo fiscal do contrato, que informará as sanções e penalidades legais, abrindo os prazos do devido processo legal, para a defesa.

CLÁUSULA NONA – ALTERAÇÃO DO CONTRATO POR TERMO ADITIVO: Toda e qualquer alteração ao presente contrato deverá ser processada mediante celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO: Considerar-se-á rescindido o presente Contrato, observado ao disposto nos Arts. 78 a 80 da Lei nº 8.666, de 1993, retornando o imóvel à Outorgante Cedente, sem direito a qualquer indenização ao Outorgado Cessionário, inclusive por benfeitorias realizadas, nos seguintes casos:

I - Descumprimento ou irregularidades das cláusulas contratuais pactuadas quanto as suas aplicabilidades, especificações, projetos ou prazos;

II - a cessão ou transferência, total ou parcial, do bem imóvel da União - objeto do contrato, diversa da prevista em cláusula contratual.

III - a não permissão de agente competente designada para acompanhar e fiscalizar a implantação/execução do empreendimento, assim como as de seus superiores;

IV - a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

V - a dissolução da sociedade e/ou o falecimento de um dos sócios que gere impedimentos que acarrete em descumprimento do contrato;

VI - quando a sociedade tiver como objeto a alteração do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, sem a devida comunicação e solicitação de repactuação;

VII –se ocorrer inadimplemento de cláusula contratual;

VIII - A não atualização cadastral que o cessionário tem por obrigação;

IX - em caso de desistência/abandono do imóvel no período de carência concedida, sem a devida comunicação pelo cessionário.

X - por ato unilateral da União;

XI - amigável, entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a União;

XII - judicial;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INDENIZAÇÃO: Em hipótese alguma caberá à União indenizar ou remunerar o outorgado cessionário pela rescisão, anulação ou distrato do(s) contrato(s) firmado(s) entre eles.

PARÁGRAFO ÚNICO. Na hipótese de descumprimento pelo cessionário da contrapartida, nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico da cessão resolver-se-á sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias nem a qualquer outra indenização ao cessionário, e a posse do imóvel será imediatamente revertida para a União.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO: A CEDENTE providenciará a publicação do extrato deste termo no Diário Oficial da União, na forma do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO: Fica eleito o foro da Justiça Federal de São José dos Campos, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO PROCESSO: São partes integrantes deste TERMO, como se nele estivessem transcritos todos os documentos que instruem o processo de Inexigibilidade PAG 67720.013248/2022-08, inclusive o Projeto Básico.

E, por estarem assim ajustadas, firmam as partes o presente termo em 03 (três) vias de igual teor, que, depois de achadas conforme, na presença das testemunhas também signatárias, assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o pactuado, por si, seus herdeiros e sucessores.

São José dos Campos, data conforme da assinatura do Ordenador de Despesas

Assinaturas:

Pelo CEDENTE:

CARLO RODRIGO BARRETO BARBOZA Cel Int
Ordenador de Despesas do GAP-SJ

Pela CESSIONÁRIA:

OSWALDO BENEDITO
ROMAO DA
SILVA:93855486700

OSWALDO BENEDITO ROMÃO DA SILVA
Representante Legal

Assinado de forma digital por
OSWALDO BENEDITO ROMAO DA
SILVA:93855486700
Dados: 2023.08.07 12:11:03 -03'00'

Testemunhas de Assinatura:

SANDRA REGINA PEREIRA DA SILVA Maj Int
Agente de Controle Interno do GAP-SJ

ANNA JULIA GALVÃO PINTO CARVALHO ELEUTÉRIO 3S QSCON TIN
Fiscal do Contrato



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	CONTRATO Nº 028/GAP-SJ/2023 - FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
Data/Hora de Criação:	07/08/2023 17:58:33
Páginas do Documento:	9
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	10
Hash MD5:	730e10cdc69de6655fa64997f97a23a1
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento ANNA J. GALVÃO PINTO CARVALHO ELEUTERIO no dia 07/08/2023 às 15:42:50 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Suboficial WAGNER BREGINSKI no dia 18/08/2023 às 10:25:16 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Major SANDRA REGINA PEREIRA DA SILVA no dia 18/08/2023 às 10:50:01 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel CARLO RODRIGO BARRETO BARBOZA no dia 22/08/2023 às 14:10:30 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO