



163

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PRORAD**

PROCESSO N° 23066.044409/2017-25

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA E  
A ARQUIDIOCESE DE SÃO SALVADOR  
DA BAHIA.**

A **UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA**, Instituição de Ensino Superior, sob a forma de Autarquia Federal, vinculada ao Ministério da Educação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.180.714/0001-04, com sede na Rua Augusto Viana, s/nº, Canela, Salvador, Bahia, CEP 40.110-909, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada pelo seu Magnífico Reitor Prof. João Carlos Salles Pires da Silva, nomeado(a) pelo Decreto de 18 de agosto de 2014, publicado no Diário Oficial da União de 19 de agosto de 2014, seção 2, página 1, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 356.474.425-87, portador da Carteira de Identidade nº 01370792-22, residente no endereço Rua Padre Camilo Torrend, nº 145, Federação, Salvador, Bahia, CEP 40.210-650, e a **ARQUIDIOCESE DE SÃO SALVADOR DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito privado sem fins econômicos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.257.983/0001-13, com sede na Avenida Leovigildo Filgueiras, nº 270, Garcia, Salvador, Bahia, CEP 40.100-000, doravante designada **LOCADORA**, neste ato representada por seu Ecônomo, **DOM MURILO SEBASTIÃO RAMOS KRIEGER**, brasileiro, solteiro, arcebispo, portador RG nº 98344 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob nº 494.205.428.15, residente e domiciliado à Avenida Cardeal da Silva, nº 26, Condomínio Pedra da Marca, Casa 33, Federação, Salvador, Bahia, CEP 40.231-250, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 23066.044409/2017-25 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 Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** Este Contrato tem como objeto a locação do Conjunto – Igreja e Convento Santa Teresa juntamente com o acervo sacro constituído pelas peças conforme inventário no Anexo I deste Contrato, situado na Rua Sodré, s/nº, Centro, Salvador, Bahia, CEP 40.060-240, para abrigar as instalações do Museu de Arte Sacra – MAS.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**2.1.** O presente Contrato é formalizado com fundamento no *caput*, do art. 25, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a contratação direta pela Administração Pública por inexigibilidade de licitação em razão da inviabilidade de competição.



164

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PRORAD**

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

**3.1. A LOCADORA** obriga-se a:

**3.1.1.** Locar, à Universidade Federal da Bahia, ora **LOCATÁRIA**, pelo período de 60 (sessenta) anos, o Conjunto – Igreja e Convento Santa Teresa, com a área atualmente delimitada pelos muros;

**3.1.1.1.** O imóvel está perfeitas condições de uso, de acordo com o que consta no Termo de Vistoria elaborado por ocasião da rescisão do convênio anteriormente firmado entre as partes.

**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, não criando qualquer óbice à ministração de aulas dos cursos da Universidade Federal da Bahia – UFBA;

**3.1.4.** Auxiliar a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**3.1.5.** Fornecer à **LOCATÁRIA** comprovante discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**3.1.6.** Ceder, para exposição permanente, as peças de propriedade da Arquidiocese que constituem o acervo sacro já integrado ao Museu de Arte Sacra – MAS. As peças cedidas foram devidamente inventariadas e as suas descrições integram o Anexo I deste Contrato;

**3.1.6.1.** Cooperar para que as peças de valor histórico, artístico e cultural pertencentes a entidades religiosas, com a devida autorização dos administradores, sejam expostas no Museu de Arte Sacra – MAS;

**3.1.6.2.** Inventariar, listar e classificar todos os bens e peças que compõem o acervo artístico do Museu que será objeto do anexo I, o qual fará parte integrante deste Contrato;

**3.1.6.3.** Eventualmente, as peças arroladas no anexo I poderão servir ao culto de outras localidades, a pedido da **LOCADORA**, devendo voltar, após a utilização, ao seu lugar no museu.

**3.1.7.** 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:**

**4.1.1.1.** O aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC**  
**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA**  
**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PRORAD**

- 4.1.1.2.** Os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, caso incidentes sobre o imóvel;
- 4.1.1.3.** As despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.2.** Realizar vistoria prévia do imóvel para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, sempre com acompanhada de um representante da Locadora, obrigando-se a manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.3.** 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;
- 4.1.4.** 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;
- 4.1.5.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, haja vista que a **LOCATÁRIA** detém a posse e utilização do imóvel pelos últimos 60 (sessenta) anos;
- 4.1.6.** Manter e conservar o Conjunto – Igreja e Convento Santa Teresa, restituindo-o, finda a locação, à Arquidiocese, ora **LOCADORA**, nas condições em que o recebeu, conforme Termo de Vistoria elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, com as benfeitorias e instalações, sem ônus para a **LOCADORA**;
- 4.1.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, nem tampouco em desacordo com as normas do IPHAN;
- 4.1.8.** Manter no Conjunto – Igreja e Convento Santa Teresa, o funcionamento do Museu de Arte Sacra – MAS, responsabilizando-se pela restituição à Arquidiocese, ora **LOCADORA**, das peças cedidas para exposição conforme as descrições indicadas no Anexo I deste Contrato;
- 4.1.9.** Realizar a manutenção e restauração do acervo, de acordo com sua disponibilidade de recursos e necessidade de preservação das peças, bem como de outras obras de interesse artístico, histórico e cultural, pertencentes à **LOCADORA**;
- 4.1.10.** Manter a Capela a serviço do culto religioso Católico Apostólico Romano;
- 4.1.11.** Observar as liturgias da Igreja Católica Apostólica Romana nas cerimônias;
- 4.1.12.** Permitir a utilização gratuita do espaço para realização de eventos pela **LOCADORA**, de acordo com sua disponibilidade de agenda;
- 4.1.13.** Comunicar à **LOCADORA** quaisquer turbações de terceiros.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS, REPAROS E CONSERVAÇÃO**

**5.1.** A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as benfeitorias e adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, encarregando-se da sua conservação, respeitadas as normas do IPHAN e em conformidade com o estabelecido nos itens 4.1.7 e 4.1.8 do presente instrumento, sempre com autorização prévia da Locadora.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PROAD**

**5.2.** A **LOCATÁRIA** fica responsável pela realização de todo e qualquer reparo no imóvel, sem que isso importe em qualquer direito de abatimento proporcional do aluguel, devolução dos valores pagos a qualquer título, indenização ou retenção;

**5.3.** Além dos custos das obras supra referidas, a **LOCATÁRIA** é o responsável pelos encargos trabalhistas e previdenciários dos trabalhadores das possíveis obras, eventuais acidentes do trabalho, bem como pelos emolumentos e taxas incidentes sobre a obra e sua posterior regularização junto à prefeitura e o registro de imóveis competente;

**5.4.** Fica desde já ajustado entre as partes que a **LOCADORA** autoriza os procuradores da **LOCATÁRIA** a representá-la nas repartições públicas competentes, bem como nas concessionárias de serviços públicos locais, a fim de se obtenha toda a documentação necessária para a efetivação das obras.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**6.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

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

**7.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30º dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que a nota fiscal correspondente tenha sido apresentada pela **LOCADORA**.

**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.** 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.

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

**7.6.** A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PROAD**

7.7. A falta de pagamento do aluguel no prazo estipulado no item 7.1 retro, acarretará na incidência de multa moratória na proporção de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel devido mais juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

7.8. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, incidirá também a correção monetária calculada com base na variação acumulada no período pelo índice de preço de mercado – IGPM-FGV, ou um dos índices alternativos, na falta ou extinção deste.

7.9. Persistindo o inadimplemento do aluguel, de qualquer outro encargo da locação, por mais de 90 (noventa) dias, ou ocorrendo descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste contrato, constituir-se-á a **LOCATÁRIA** em mora por Notificação Extrajudicial e dará ao locador o direito de ajuizar a competente ação de despejo e cobrança de alugueis e acessórios da locação, respondendo, a locatária, por todas as custas processuais e honorárias advocatícios, desde já acordados no percentual de 20% (vinte por cento).

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

8.1. O prazo de vigência do Contrato será de 60 (sessenta) anos, com início na data de 01 de dezembro de 2017 e encerramento em 01 de dezembro de 2077, 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. A prorrogação de Contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo;

8.1.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 90 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. O valor locatício mensal será reajustado anualmente mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, 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.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PROAD**

**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.

**10.4.** Se, em virtude de lei superveniente, vier a ser admitido o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da celebração deste contrato, concordam as partes, desde já, que o reajuste do aluguel passará a ser feito com a menor periodicidade permitida, usando-se o mesmo índice previsto no item 10.1, ou o que vier a substituí-lo, mediante a assinatura de termo aditivo.

#### **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: 15223/153038

Fonte: 112 ou 250

Elemento de Despesa: 3390.39

#### **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES**

**12.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

#### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

**13.1.** A **LOCATÁRIA**, no seu lídimo interesse, poderá rescindir este 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.

**13.1.1.** A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores e das 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.

**13.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**13.2.1.** 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;

**13.2.2.** 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. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PROAD**

**LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) aluguéis, 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.

**13.3.** 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 concorrido para a situação.

**13.4.** Em caso de rescisão por culpa da **LOCATÁRIA**, caberá à esta indenizar a **LOCADORA** pelas perdas e danos, efetuar todos os reparos necessários e suficientes para deixar o imóvel no estado em que o mesmo foi locado, além de arcar com o pagamento de multa no importe de 25% do valor do aluguel devido pelo tempo que restaria de vigência do contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** responder também pelos danos causados ao acervo constante do Anexo I.

**13.5.** Caso haja rescisão por culpa da **LOCADORA**, ficará esta incumbida de indenizar a **LOCATÁRIA** por todas as perdas e danos, além de arcar com o pagamento de multa no importe de 25% do valor do aluguel avençado pelo tempo que restaria de vigência do contrato, cabendo à **LOCADORA** responder também pelos danos causados ao patrimônio da de titularidade da UFBA.

**13.6.** A rescisão também poderá ocorrer de maneira amigável. Para tanto, as partes ajustam um prazo mínimo de 30 (trinta) dias para devolução do imóvel para comunicação do desinteresse na manutenção da avença. Durante este período realizar-se-á uma vistoria no imóvel e contagem e verificação do estado de conservação do Acervo constante do Anexo I.

**13.7.** Eventuais irregularidades encontradas durante a vistoria haverão de ser sanadas antes da entrega das chaves, sendo considerada rescindida amigavelmente a locação somente após a realização de todos os reparos e/ou pagas as indenizações correspondentes.

**13.8.** A **LOCATÁRIA** responderá pelo pagamento dos aluguéis e encargos locatícios até a entrega das chaves.

**13.9.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

**13.10.** 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.

**13.11.** O Termo de Rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 13.11.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 13.11.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

✓  
JF  
JM



170

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA – UFBA  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO – PROAD**

**13.11.3. Indenizações.**

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS CASOS OMISSOS**

**14.1.** 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.

**15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO**

**15.1.** A publicação resumida do instrumento de contrato no Diário Oficial da União será providenciada pela **LOCATÁRIA**, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

**16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO**

**16.1.** Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Salvador – 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 em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Salvador, 23 de NOVEMBRO de 2017.

---

**JOÃO CARLOS SALLES PIRES DA SILVA**  
*WMS*  
**Locatário - UFBA**

*+ Danilo S. Kriger*  
**DOM MURILO SEBASTIÃO RAMOS KRIEGER**  
**Locadora – ARQUIDIOCESE DE SÃO SALVADOR DA BAHIA**

**TESTEMUNHAS**

1. *Hamer*

2. *Eduardo S. Aguiar*