

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS****Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021****CESSÃO DE USO DE ESPAÇOS FÍSICOS**

(Processo Administrativo nº 23065.004057/2024-12)

**TERMO DE CESSÃO DE USO Nº 41/2025, QUE FAZEM
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS E JOSE
ALEXANDRE SILVA DOS SANTOS**

A **UNIÃO**, através da **UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS - UFAL**, órgão integrante do Ministério da Educação, inscrita no CNPJ sob o nº 24.464.109/0001-48, com sede na Av. Lourival de Melo Mota, s/n, km 14, Cidade Universitária, no bairro Tabuleiro do Martins, na cidade de Maceió/AL, CEP: 57.072-970, neste ato representada por seu Magnífico Reitor, o Senhor **JOSEALDO TONHOLO**, nomeado pelo Decreto de 16 de janeiro de 2020, publicado no D.O.U de 17 de janeiro de 2020, portador da matrícula funcional nº 1121401, doravante denominada **CEDENTE**, e **JOSE ALEXANDRE SILVA DOS SANTOS**, inscrito (a) no CNPJ/MF sob o nº 35.639.913/0001-37, sediada na Avenida Lourival Melo Motta, Bloco 10 CEDU, BR 104, KM 14, Cidade Universitária, Maceió/AL, CEP 57.072-000, doravante designada **CESSIONÁRIA**, neste ato representada pelo Sr. José Alexandre Silva dos Santos, conforme atos constitutivos da empresa, tendo em vista o que consta no processo original n. 23065.004057/2024-12 e processo de gestão n. 23065.034777/2025-85 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Pregão Eletrônico nº 9001/2024 (PNCP), mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a cessão de uso de bens imóveis públicos da União, a título oneroso para a exploração de espaços físicos destinados à atividades comerciais de cantinas, lanchonetes, drogarias, serviços de assistência à saúde, serviços financeiros e espaços multiuso em atendimento às necessidades da Comunidade Universitária no Campus A.C. Simões, suas unidades dispersas e Campus de Engenharia e Ciências Agrárias - CECA da Universidade Federal de Alagoas, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2 Objeto da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	LOCAL	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR DO METRO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
CANTINAS E RESTAURANTES						
15	Restaurante CEDU	Campus A. C. Simões	130,89	R\$ 32,60325	R\$4.267,44	R\$51.209,28

Os valores dispostos na tabela acima serão acrescidos, posteriormente, pelo ressarcimento do consumo de água e energia, após 3 meses da assinatura do contrato (Avaliação PROINFRA/UFAL).

1.3 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1 O Termo de Referência;

1.3.2 O Edital da Licitação

1.3.3 A Proposta do CESSIONÁRIO (A);

1.3.4 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 60 meses – 05 (cinco) anos, contados do início em **01/12/2025** a **01/12/2030**, prorrogável na forma dos artigos I ou II do art. 110 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.2. O início do contrato será contado na data indicada no Termo da cessão de uso, a critério da Cedente, até o limite de 10 anos (cessão sem investimento em benfeitorias permanentes) ou até 35 anos (cessão com investimento em benfeitorias permanentes).

2.3 A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o CESSIONÁRIO (A), atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

2.3.1 Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na continuidade da cessão de uso do espaço físico cedido;

2.3.2 Haja manifestação expressa do CESSIONÁRIO (A) informando o interesse na prorrogação;

2.3.3 Seja comprovado que o CONTRATADO mantém as condições iniciais de habilitação; e

2.3.4 Não haja registro no Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal (Cadin).

2.4 O CESSIONÁRIO (A) não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.5 A prorrogação da cessão de uso deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.6 O contrato não poderá ser prorrogado quando o CESSIONÁRIO (A) tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO DA CESSÃO DE USO

3.1 O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a esta Cessão de uso.

CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO

4.1 As regras sobre a subcontratação do objeto são aquelas estabelecidas no Termo de Referência, anexo a esta Cessão de uso.

CLÁUSULA QUINTA – PREÇO

5.1. O valor mensal da cessão de uso mensal é de **R\$ 4.267,44 (quatro mil duzentos e sessenta e sete reais e quarenta e quatro centavos)**, perfazendo o valor total anual de **R\$ 51.209,28 (cinquenta e um mil, duzentos e nove reais e vinte e oito centavos)**.

5.2. Além da participação proporcional do (a) CESSIONÁRIO (A) no rateio das despesas com água e energia elétrica, a critério da CEDENTE, e inteira responsabilização do (a) CESSIONÁRIO (A) por despesas com limpeza, manutenção, conservação do espaço cedido, de acordo com o definido no ANEXO II do Edital;

CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO

6.1. O prazo para pagamento pelo CESSIONÁRIO (A) e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a esta Cessão de Uso.

6.2. Além do pagamento do valor da indicada retribuição no subitem 5.1, o (a) CESSIONÁRIO (A) participará, proporcionalmente, do rateio das despesas tratadas no subitem 5.2 deste instrumento contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE

7.1. As regras acerca do reajuste do valor mensal do arrendamento são aquelas definidas no Termo de Referência, anexo a esta cessão de uso.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

8.1. São obrigações da CEDENTE:

8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo CESSIONÁRIO (A), de acordo com a cessão de uso e seus anexos;

8.1.2. Entregar o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

8.1.3. Notificar o CESSIONÁRIO (A), por escrito, sobre vícios, defeitos incorreções, imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na execução da cessão de uso, fixando prazo para que seja substituído, reparado ou corrigido, total ou parcialmente, às suas expensas, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas;

8.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução da cessão de uso e o cumprimento das obrigações pelo CESSIONÁRIO;

8.1.5 Aplicar ao CESSIONÁRIO (A) as sanções previstas na lei e nesta cessão de uso;

8.1.6 Não praticar atos de ingerência na administração do CESSIONÁRIO (A), tais como:

8.1.6.1 Indicar pessoas expressamente nominadas para executar direta ou indiretamente a atividade comercial a ser realizada;

8.1.6.2 Prever exigências que constituam intervenção indevida da Administração na gestão interna do CESSIONÁRIO (A).

8.1.6.3 Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo CESSIONÁRIO (A);

8.1.6.4 Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução da presente Cessão de Uso, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;

8.1.6.4.1 A Administração terá o prazo de *30 dias*, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

8.1.6.5 Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo CONTRATADO no prazo máximo de *60 dias*;

8.1.6.6 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo CESSIONÁRIO (A) com terceiros, ainda que vinculados à execução da cessão de uso, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do CESSIONÁRIO (A), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8.1.6.7 Ceder a mencionada área do imóvel ao(à) CESSIONÁRIO (A), para a finalidade indicada na Cláusula Terceira deste Contrato;

8.1.6.8 Permitir o acesso dos empregados do(a) CESSIONÁRIO (A) às suas dependências, para o exercício de suas atividades laborais;

8.1.6.9 Facilitar a atuação das autoridades fazendárias, sanitárias ou trabalhistas que venham a fiscalizar as obrigações legais d(a) CESSIONÁRIO (A);

8.1.6.10 Informar mensalmente o(à) CESSIONÁRIO (A) o valor do rateio proporcional das despesas tratadas no subitem 5.1 deste Contrato

CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO (A)

9.1. O CESSIONÁRIO deve cumprir todas as obrigações constantes desta Cessão de Uso e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução da atividade comercial, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.2 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor da cessão de uso ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

9.3 Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal da cessão de uso, os bens e serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

9.3.1 O Cessionário terá responsabilidade para manutenção preventiva e corretiva tais como: limpeza de caixa d'água, caixa de gordura, rede elétrica, hidráulica, esgotamento sanitário, recolhimento de resíduos sólidos gerados, dentre outros;

9.4 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução da cessão de uso, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pela CEDENTE, que ficará autorizada a cobrar o valor correspondente aos danos sofridos;

9.5 Comunicar ao Fiscal do contrato tempestivamente, observada a urgência da situação, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto da cessão de uso, não ultrapassando o prazo de 24 (vinte e quatro) horas;

9.6 Paralisar, por determinação da CEDENTE, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;

9.7 Manter, durante toda a vigência da cessão de uso, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.8 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento da cessão de uso;

9.9 Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da cessão de uso, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021;

9.10 Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da CEDENTE;

9.11 Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas desta cessão de uso, com habilitação e conhecimento adequados;

9.12 Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução da atividade comercial e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;

9.13 Submeter previamente, por escrito, a CEDENTE, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere;

9.14 Cumprir as normas de proteção ao trabalho, inclusive aquelas relativas à segurança e à saúde no trabalho;

9.15 Não submeter os trabalhadores a condições degradantes de trabalho, jornadas exaustivas, servidão por dívida ou trabalhos forçados;

9.16 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos de idade, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos de idade, observada a legislação pertinente;

9.17 Não submeter o menor de dezoito anos de idade à realização de trabalho noturno e em condições perigosas e insalubres e à realização de atividades constantes na Lista de Piores Formas de Trabalho Infantil, aprovada pelo Decreto nº 6.481, de 12 de junho de 2008;

- 9.18** Receber e dar o tratamento adequado a denúncias de discriminação, violência e assédio no ambiente de trabalho;
- 9.19** Manter preposto ou representante aceito pela Administração para representá-lo na execução da cessão de uso;
- 9.20** Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CEDENTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao espaço cedido para a atividade comercial, bem como aos documentos relativos à execução da cessão de uso;
- 9.21** Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência da cessão de uso;
- 9.22** Assegurar aos seus trabalhadores ambiente de trabalho e instalações em condições adequadas ao cumprimento das normas de saúde, segurança e bem-estar no trabalho;
- 9.23** Fornecer equipamentos de proteção individual (EPI) e equipamentos de proteção coletiva (EPC), quando for o caso;
- 9.24** Garantir o acesso da CEDENTE, a qualquer tempo, ao local da atividade comercial, bem como aos documentos relativos à execução do contrato;
- 9.25** Promover a organização técnica e administrativa da cessão de uso, de modo a conduzi-las eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que integram o Termo de Referência, no prazo determinado;
- 9.26** Instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração;
- 9.27** Utilizar a área cedida, exclusivamente, na finalidade definida na Cláusula Terceira deste Contrato;
- 9.28** Pagar, regularmente, os valores mensais fixados a título de retribuição pela cessão de uso objeto deste Contrato;
- 9.29** Arcar com o valor do rateio, proporcional, das despesas tratadas no subitem 4.1.7 deste instrumento contratual;
- 9.30** Obter licenças, alvarás, autorizações etc., junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade de apoio a que a presente cessão de uso se destina;
- 9.31** Disponibilizar o (a) *Restaurante CEDU* para atendimento dos usuários, com funcionamento de segunda à sexta, no horário de 07:00 às 23:00 horas, ou, mantendo um mínimo de 12 (doze) horas de trabalho por dia distribuídas dentro deste período.
- 9.32** Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade comercial vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo a CEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades;
- 9.33** Não se utilizar de menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, ou de menor de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos (Lei nº 9.854/1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358/2002);
- 9.34** Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para definição do seu nome como beneficiária da indicada cessão de uso do bem;
- 9.35** Cumprir as disposições dos regulamentos internos da Universidade Federal de Alagoas;
- 9.36** Não usar o nome da Universidade Federal de Alagoas para aquisição de bens, assim como para contratar serviços;
- 9.37** Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à CEDENTE ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes
- 9.38** Manter as instalações da área cedida em perfeito estado de conservação;
- 9.39** Permitir que a CEDENTE realize as ações de fiscalização da execução do Contrato, acolhendo as observações e exigências que por ela venham a ser feitas;
- 9.40** Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas.
- 9.41** assumir inteira responsabilidade por todas as despesas diretas e indiretas resultantes da execução da cessão de uso tais como energia e água, entre outras, as despesas com pessoal contratado, assegurando-lhe todos os seus direitos sociais, trabalhistas e fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA- OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

10.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

10.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4 A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo CESSIONÁRIO (A).

10.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do CESSIONÁRIO (A) eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. As regras acerca de infrações e sanções administrativas referentes à execução do contrato são aquelas definidas no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1 O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a CEDENTE quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.2 A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do CESSIONÁRIO (A) pela CEDENTE nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

13.3 Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

14.2 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do CESSIONÁRIO (A), 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.

14.3 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, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

15.1. A pactuação não gerará despesas para o Órgão, assim dispensada a indicação de recursos orçamentários: cessão de uso onerosa de espaços físicos da UFAL.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

16.1 Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Alagoas, Seção Judiciária de Maceió para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

Maceió/AL, 24 de novembro de 2025.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS

**Reitor Josealdo Tonholo
CEDENTE**

JOSE ALEXANDRE SILVA DOS SANTOS

**Sr. Jose Alexandre Silva dos Santos
CESSIONÁRIO (A)**

TESTEMUNHAS:

1-

2-



Emitido em 29/12/2025

CONTRATO Nº 676/2025 - ASTEG/GR (11.02.01.01.02)

(Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)

(Assinado digitalmente em 29/12/2025 16:17)

JOSEALDO TONHOLO

REITOR - TITULAR

CHEFE DE UNIDADE

UFAL (11.00)

Matrícula: ###214#1

Para verificar a autenticidade deste documento entre em <https://sipac.sig.ufal.br/documentos/> informando seu número: **676**, ano: **2025**, tipo: **CONTRATO**, data de emissão: **29/12/2025** e o código de verificação: **b01d53e5f4**