

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 05/2021 ENTRE O DISTRITO FEDERAL, POR MEIO DA SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL – SEDUH E PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, NOS TERMOS DO PADRÃO Nº 11/2002, INSTITUÍDA PELO DECRETO DISTRITAL Nº 23.287/2002

PROCESSO Nº 00390-00006659/2020-67

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

O **DISTRITO FEDERAL**, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL - SEDUH/DF**, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 06, Bloco A, Lotes 13/14, Brasília - DF, CEP 70.036-918, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.342.553/0001-58, neste ato representada por **MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº 285.960.208-96, na qualidade de Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, estabelecida no endereço Setor Hoteleiro Norte, Quadra 01, Bloco A, Piso L1 - Brasília/DF, CEP: 70701-010, telefone: (61) 3315 8587 e 99981-7775, endereço eletrônico: imobiliaria@paulooctavio.com.br/jaqueline.veki@paulooctavio.com.br, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.475.251/0001-22, neste ato representada **por dois procuradores: LUIZ FERNANDO ALMEIDA DOMENICO**, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob o nº 155.768.259-34 e no RG sob o nº 769289 SSP/PR (58029288, fl. 160) e **JUSCELINO PEREIRA DA SILVA** brasileiro, solteiro, assistente administrativo, inscrito no CPF sob o nº 497.875.191-87 e no RG sob o nº 1064750 SSP/DF (60509727), nos termos da Procuração que delega poderes para os dois procuradores, em conjunto, assinarem Contratos de locação (58029288 fl. 162 e 60509775), doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente instrumento de Contrato, consoante as disposições do Decreto Distrital n.º 33.788 de 13/07/2012, da Lei Federal n.º 8.245 de 18/10/1991 e da Lei nº 8.666 de 21/06/93 e mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento nº 01/2021 e em seus Anexos (55588507), publicado no DODF nº 26, de 08/02/2021 (55658809), da Proposta (58029288, fl. 01) e suas especificações (60590736), dos elementos que compõem a Justificativa de Dispensa de Licitação (item 2 do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507), Nota Técnica nº 1/2021 - SEDUH/GAB (58805875) e Nota Técnica nº 2/2021 - SEDUH/GAB (60823992), baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93, no Aviso 15 (61025173), na Ratificação da Dispensa de Licitação (61025601), Decreto Distrital nº 33.788/2012, Parecer Normativo nº 949/2012 - PROCAD/PGDF alterado pelo Parecer nº 607/2015 - PRCON/PGDF.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1. O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado no Setor Comercial Norte, Quadra 01, Bloco A - Edifício Number One - Asa Norte - Brasília/DF, CEP: 70711-900, com área útil de lojas e salas de 4.226,18m² e área total de 7.132,21 m², para uso da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF, conforme especifica o Edital de Chamamento nº 01/2021 e seus anexos (55588507), a Proposta (58029288) e suas especificações (60590736), a Informação (60509846) e Nota Técnica 2 (60823992) que passam a integrar o presente Contrato;

3.2. Da especificação do objeto:

3.2.1. Lojas/Salas locadas e suas metragens:

Matrícula	Loja/Sala	Pavimento	M ² de área Privativa por unidade	M ² de área Total por unidade
52.961	33	Térreo	82,16	135,78
52.962	39	Térreo	82,16	135,78
-	Mezanino	Térreo	164,32	271,56
52.992	901	9º	351,18	594,78
52.993	902	9º	351,18	594,78
52.994	1001	10º	351,18	594,78
52.995	1002	10º	351,18	594,78
53.001	1302	13º	362,70	610,29
53.002	1401	14º	362,70	610,29
53.003	1402	14º	362,70	610,29
53.010	1801	18º	702,36	1.189,55
53.011	1802	18º	702,36	1.189,55
Total Área			4.226,18	7.132,21

As salas 901, 902, 1001 e 1002 são de propriedade da Fundação Banco do Brasil - FBB.

3.2.2. Disponibilização de 117 (cento e dezessete) vagas de garagem cobertas, para uso da LOCATÁRIA, localizadas no subsolo do prédio, salas de reunião de uso comum, auditório de uso comum entre outras áreas de uso comum, indicadas na Proposta (58029288, fl. 01) e suas especificações (60590736).

3.3. Fornecimento, por meio do Condomínio Edifício Number One Business Center, dos seguintes serviços à LOCATÁRIA: Energia Elétrica (áreas comuns); Brigadistas 24 horas; Vigilância e Segurança (áreas comuns); Recepção (recepcionistas no hall de entrada do prédio) e garagem 24 horas; Central de alarme de incêndio; Central de operações com CFTV; Serviço de identificação biométrica de todo e qualquer acesso ao edifício (pessoas e veículos); Limpeza (áreas comuns); Manutenção Predial (civil, elétrica, hidráulica e lógica – áreas comuns); Manutenção da Automação Predial; Manutenção do Sistema de Ar Condicionado; Fornecimento de água gelada para o sistema de ar condicionado para todos os andares; Manutenção dos Elevadores; Manutenção dos geradores; Manutenção das áreas verdes; Seguro Predial e, Gestão Predial, nos termos da Proposta (58029288, fl. 01) e suas especificações (60590736).

CLÁUSULA QUARTA – DO LAYOUT

4.1. O projeto arquitetônico, para atender plenamente às necessidades da SEDUH/DF, será elaborado pela LOCADORA, acompanhado por Comissão designada pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH/DF;

4.2. Todo o Layout (divisórias, balcões, portas e etc) ficará **às expensas da LOCADORA** para atender às necessidades da LOCATÁRIA, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos seus diversos serviços, divisões e núcleos, bem como realizar as adequações necessárias nas redes elétrica, comum, estabilizada e lógica, para atender ao padrão de infraestrutura de Rede Local da SEDUH/DF, com instalação de pontos de rede em consonância com o layout aprovado pela LOCATÁRIA;

4.2.1. Em caso de impossibilidade da LOCADORA em atender ao solicitado, este deverá permitir a adaptação, sendo que tais despesas deverão ser abatidas do valor do aluguel;

4.2.2. É de responsabilidade da LOCADORA atender às exigências de instalação de pontos telefônicos, de fornecimento e instalação de divisórias com isolamento acústico e de equipamentos de ar condicionado, entre outras, além de entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema central de condicionadores de ar, se for o caso, de combate a incêndios e a rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, comum e estabilizada.

4.3. O prazo para execução será de até 30 (trinta) dias úteis e começará a ser contado a partir da emissão de ordem de serviço para início das adequações, após apresentação do layout de aceite das partes;

4.3.1. O prazo do item 4.3 poderá ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pela LOCADORA e autorizado pela LOCATÁRIA. O descumprimento do prazo aqui avençado poderá ensejar na aplicação de penalidades à LOCADORA, pela LOCATÁRIA, em face do descumprimento de suas obrigações pactuadas, na forma da legislação vigente, com esteio nas informações constantes no Edital de Chamamento nº 01/2021 (55588507) e Proposta (58029288) e suas especificações (60590736).

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR E REAJUSTE

5.1. O valor da locação, para o **período de 24 (vinte e quatro) meses** compreenderá as despesas com valor do aluguel R\$5.269.201,20 (cinco milhões, duzentos e sessenta e nove mil duzentos e um reais e vinte centavos), valor do condomínio R\$2.352.026,64 (dois milhões, trezentos e cinquenta e dois mil vinte e seis reais e sessenta e quatro centavos), acrescido das despesas de fornecimento de energia elétrica estimada em R\$618.800,64 (seiscentos e dezoito mil e oitocentos reais e sessenta e quatro centavos) e de fornecimento de água e tratamento de esgoto estimados em R\$396.699,84 (trezentos e noventa e seis mil seiscentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) correspondentes às áreas privativas, perfazendo o montante de **R\$ 8.636.728,32 (oito milhões, seiscentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e oito reais e trinta e dois centavos)**, na forma discriminada na Cláusula Terceira - Do Objeto, deste ajuste.

5.2. O valor da contratação está amparado na Declaração de Orçamento (62825958), na Autorização de Despesa e Empenho (62765598) com complemento (Informação SEDUH/SUAG - 62787067), procedente do Orçamento do Distrito Federal, nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual nº 6.778, de 06 de janeiro de 2021; enquanto as parcelas remanescentes serão custeadas à conta de dotações a serem alocadas no(s) orçamento(s) seguinte(s).

5.3. De acordo com o Edital de Chamamento nº 01/2021, a Proposta (58029288) e suas especificações (60590736), a Informação (60509846) e a Nota Técnica 2 (60823992), as despesas que compreendem o valor do presente Contrato são:

Despesa	Valor Mensal R\$	Valor Total para 24 meses R\$
Aluguel	219.550,05	5.269.201,20
Condomínio	98.001,11	2.352.026,64
Energia Elétrica área útil estimada	25.783,36	618.800,64
Água e tratamento de esgoto estimada	16.529,16	396.699,84
Total Despesas	359.863,68	8.636.728,32

5.3.1. Os serviços de telefonia que serão instalados nas áreas privativas da SEDUH/DF serão abarcados nos próprios Contratos firmados por esta Pasta com as operadoras de telefonia.

5.4. Será admitido o reajuste do valor do Contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA apurado durante o período, conforme art. 2º do Decreto Distrital nº 37.121/2016, observada a periodicidade mínima de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Contrato para o primeiro reajuste ou da data do último reajuste para os subsequentes, nos termos do item 18 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507) e do art. 18 da Lei nº 8.245/1991;

5.5. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, conforme previsto no item 18.2 do Edital;

5.6. O valor da taxa condominial é decorrente de aprovação em assembléia condominial, atualmente decorrente da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 28 de janeiro de 2021 (60509646), nos termos do Regimento Interno, fls. 19/30 e Convenção do Condomínio fls. 31/46 ambos Doc.SEI 58029288

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

I – Unidade Orçamentária: 28.101 – SEDUH/DF

II – Programa de Trabalho: 15.122.8208.8517.0131 – Manutenção de Serviços Administrativos Gerais-Distrito Federal

III – Natureza da Despesa: 3.3.90.39 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

IV – Fonte de Recursos: 100 – Ordinário Não Vinculado

6.2. O empenho inicial para o **aluguel** é de **R\$658.650,15 (seiscentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e cinquenta reais e quinze centavos)**, conforme Nota de Empenho nº 2021NE00166 (62838203), emitida em 28/05/2021, sob o evento nº 400091, na modalidade **Global**, com registro no SIGGO nº 43639 (62791831), **proporcional ao meses de JUNHO a AGOSTO/2021.**

6.3. O empenho inicial para as **despesas de Condomínio e as estimadas** (energia elétrica, Água e tratamento de esgoto e condomínio) é de **R\$420.940,89 (quatrocentos e vinte mil, novecentos e quarenta reais e oitenta e nove centavos)**, conforme Nota de Empenho nº 2021NE00167 (62838408), emitida em 28/05/2021, sob o evento nº 400091, na modalidade **Estimativo**, com registro no SIGGO nº 43639, **proporcional ao meses de JUNHO a AGOSTO/2021.**

6.4. No(s) exercício(s) seguinte(s), correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento será feito de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura, liquidada até 30 (trinta) dias de sua apresentação, devidamente atestada pela Comissão Executora do Contrato;

7.2. Para efeito de pagamento, a CONTRATADA deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

I – Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14, observado o Decreto Federal nº 8.302/14;

II – Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado, conforme art. 27 da Lei Federal nº 8.036/90 e alterações posteriores;

III – Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal/Estadual;

IV – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva com efeitos de Negativa, em cumprimento à Lei Federal nº 12.440/11, visando comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

V - Consulta ao Cadastro Nacional das Empresa Inidôneas e Suspensas - CEIS, Decreto Federal nº 8.420/15;

VI - Informações gerenciais conforme Lei Distrital nº 5.087/13:

a) Quantidade de empregados no quadro permanente, detalhada por categoria do Código Brasileiro de Ocupações;

b) Quantidade de demissões de funcionários ocorridas no mês anterior ao encaminhamento dos documentos comprobatórios, detalhando-se o número de demissões com justa causa e demissões sem justa causa;

c) Quantidade de ações trabalhistas em tramitação contra a empresa.

7.2.1. As certidões indicadas nos incisos I, II, III e IV poderão ser substituídas, total ou parcialmente, por extrato válido e atualizado do SICAF.

7.3. Passados 30 (trinta) dias sem o devido pagamento por parte da Administração, a parcela devida será atualizada monetariamente, desde o vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento de acordo com a variação proporcional ao período de atraso do IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo), por força do que dispõe os arts. 2º e 3º do Decreto Distrital nº 37.121/16;

7.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária;

7.5. Em caso de rejeição da Nota Fiscal/Fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de pagamento passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação;

7.6. As empresas com sede, filiais ou representações no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$5.000,00 (cinco mil reais), terão os pagamentos efetuados, exclusivamente, mediante crédito em conta corrente nominada ao beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A - BRB, sendo necessária a apresentação do número da conta corrente e da agência onde desejará receber seus créditos, de acordo com o Decreto Distrital nº 32.767/2011;

7.7. O pagamento dar-se-á mediante emissão de Ordem Bancária – OB, junto ao Banco de Brasília S.A., em Brasília-DF, ou tratando-se de empresa de outro Estado que não tenha filial ou representação no Distrito Federal, junto ao banco indicado, conforme Decreto Distrital nº 32.767/2011, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de apresentação pela CONTRATADA da documentação fiscal correspondente e após o atestado da fiscalização da SEDUH/DF;

7.8. Consoante o art. 45, da Lei nº 9.784/1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1. A vigência do Contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da assinatura do instrumento contratual, **podendo ser prorrogado**, por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo;

8.2. A cada prorrogação contratual será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública;

8.3. Caso a LOCADORA não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do Contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

CLÁUSULA NONA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Distrito Federal, por meio da SEDUH/DF, para instalação e funcionamento do próprio órgão, vedada a sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

10.1. Assinar, via Sistema Eletrônico de Informações – SEI-GDF, o Contrato e seus Termos Aditivos, se for o caso, no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis a partir da intimação para tanto, sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Contrato;**

10.1.1. O prazo para a assinatura do Contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, quando solicitado pela futura CONTRATADA, durante o seu transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela LOCATÁRIA, de acordo com o § 1º do art. 64 da Lei Federal nº 8.666/93.

10.2. Indicar um representante (preposto) para representá-la na execução do Contrato, nos termos do item 15.6 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507);

10.3. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

10.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a sua locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração (Proposta - 58029288, fl. 17 e suas especificações (60590736), item 6);

10.5. Excepcionar a LOCATÁRIA de qualquer responsabilidade e custeio, alheio ao que está sendo pactuado, sobre área que ainda não tenha sido locada com poderes para sublocação por parte da LOCADORA (salas 901; 902; 1001 e 1002) ou ainda, por área, objeto deste contrato, que deixe de ser de sua responsabilidade administrar, conforme, item 6 do Doc. SEI (60590736);

10.6. Arcar com possível condenação judicial da LOCADORA, que envolva salas do imóvel ora locado, que está gravada com a garantia real de penhora (salas 1302 e 1401), para que as estas não sejam afetadas, conforme, item 6 do Doc. SEI (60590736) e prejudique a presente locação;

10.7. Apresentar instituição formal do condomínio edifício por convenção (arts. 1.333 e 1334, Código Civil) ou instrumento equivalente, bem como a respectiva prestação de contas em relação aos valores cobrados, por existir de despesa de condomínio por parte da LOCATÁRIA, uma vez que, no espaço locado, existem partes comuns e partes privadas, nos termos do item 11.29 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507) e apresentadas pela LOCADORA (Convenção do Condomínio fls. 31/45 e Regimento Interno, fls. 19/30, ambos da Proposta (58029288) e Declaração de Nada Consta do Condomínio (61045853);

10.8. Averbar, às suas expensas, o presente Contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência, em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais da LOCATÁRIA (arts. 8º e 33 Lei nº 8.245/91; Parecer nº 219/2005 - PROCAD/PGDF);

10.9. Realizar, **às suas expensas**, o Layout para atender às necessidades da LOCATÁRIA, na forma delineada na **CLÁUSULA QUARTA – DO LAYOUT**;

10.9.1. Permitir adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas da SEDUH/DF, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços executados pela LOCATÁRIA.

10.10. Entregar o imóvel em excelente estado para o uso a que se destina, bem como garantir-lhe as condições físicas necessárias e condizentes, durante toda a vigência do Contrato, com as exigências legais e com as especificações descritas no Edital de Chamamento nº 01/2021 (55588507) e Proposta (58029288) e em suas especificações (60590736), devendo o imóvel estar totalmente desonerado das despesas de água, energia elétrica, telefone, taxas, impostos e demais débitos do imóvel, que tenham sido gerados até a data da sua entrega;

10.10.1. Os efeitos financeiros da contratação e o recebimento do imóvel (formalizado após vistoria com emissão de termo de recebimento definitivo por parte da LOCATÁRIA) só ocorrerão após cumprimento das seguintes obrigações:

10.10.1.1. Execução do layout aprovado pela SEDUH/DF;

10.10.1.2. Atendimento dos apontamentos constantes no Relatório SEI-GDF n.º 56/2021 - DF-LEGAL/SUOB/DIACCESS/ETDIACES (62699047) referentes à vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, anuídos pela contratada em Carta (63358576);

10.10.1.3. Apresentação do Contrato firmado com a Fundação do Banco do Brasil cujo objeto é a locação, com poderes para subcontratação, *in casu*, para as salas 901, 902, 1001 e 1002, nos termos da Licitação Eletrônica FBB nº 2021/002 (8876) - 63360991 e Resultado da Licitação (63361790) , conforme, item 6 do Doc. SEI (60590736) e Carta (63358576).

10.11. Observar e cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91, nas normas que regem edificações, acessibilidade de Pessoas com Deficiência (PCD), construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no presente Contrato;

10.12. Realizar consertos estruturais, da rede elétrica, hidráulica, de rede e de pontos de telefonia, da climatização do ambiente, dos elevadores, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados, todos não decorrentes de mau uso;

10.13. Arcar, com eventuais despesas relativas às manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal nº 8.245, de 1991, e demais disposições legais vigentes;

10.14. Indenizar as benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, estas, desde que autorizadas, podendo incidir o direito de retenção.

10.14.1. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da [Lei Federal 8.245, de 18 de outubro de 1991](#).

10.15. Caso o imóvel necessite de reparos urgentes, cuja realização incumba à LOCADORA, a LOCATÁRIA é obrigada a consenti-los e, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, a LOCATÁRIA terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de 30 (trinta) dias, poderá resilir o Contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei nº 8.245/91.

10.16. Pagar todas as **despesas extraordinárias de condomínio**, nos termos do item 11.12 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507);

10.17. Manter sempre vigente, às suas expensas, o seguro correspondente à edificação do prédio, incluindo: cobertura básica simples (contra incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (contra eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos, com esteio no [Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966](#) e na [Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 \(Código Civil\)](#);

10.18. Pagar os tributos federais e de competência do Distrito Federal (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxa de Limpeza Pública - TLP); **inclusive as taxas condominiais**; nos termos do item 11.11 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507).

10.18.1. As Taxas Condominiais Ordinárias, após a comprovação do seu pagamento, serão ressarcidas pela LOCATÁRIA;

10.19. Emitir fatura mensal referente ao valor do Aluguel e de suas despesas de ressarcimento (Taxa de Condomínio Ordinária, Energia Elétrica e Água e Tratamento de Esgoto da área privativa, correspondente ao mês vencido, seguida da comprovação de suas quitações;

10.20. Responsabilizar-se por danos ou prejuízos causados à LOCATÁRIA ou a terceiro pela ação ou omissão de seus empregados ou prepostos; reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, vícios, defeitos ocorridos no imóvel, a critério da Administração;

10.21. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

10.22. A LOCADORA deverá manter, durante toda a vigência contratual, às suas expensas, Contrato de manutenção do sistema de elevadores, do sistema de ar condicionado - incluindo manutenção corretiva, preventiva, substituição de peças e equipamentos - e de limpeza do sistema de ar condicionado, incluindo seus equipamentos, dutos, entradas e saídas de ar, vazamentos de pias, torneiras e sanitários, etc;

10.23. Supervisionar e coordenar os trabalhos das empresas contratadas para realizar serviços no imóvel, assumindo total responsabilidade pela qualidade e cumprimento dos prazos de execução dos serviços;

10.24. A LOCADORA deverá implantar, manter e executar um Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC (adotado para o sistema de climatização de condicionadores de ar). Esse Plano deve conter a identificação do estabelecimento que possui ambientes climatizados, a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha do equipamento e de emergência, para garantia de segurança do sistema de climatização e outras de interesse, conforme especificações contidas no Anexo 1 do Regulamento Técnico (Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998) e NBR 13971/97 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

10.25. Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos devem atender aos parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, devendo a LOCADORA apresentar laudos anuais com as avaliações pertinentes, a fim de comprovar a permanência das condições iniciais estabelecidas;

10.26. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses, nos termos do item 11.20 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507);

10.26.1. A LOCATÁRIA terá o prazo de 30 (trinta) dias para responder à Notificação quanto ao seu interesse na aquisição do imóvel locado, nos termos do item 11.18 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507);

10.27. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.28. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, nos termos do art. 65, §1º da Lei nº 8.666/1993;

10.29. Relatar à Administração toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços;

10.30. Abster-se de veicular publicidade ou divulgar qualquer informação acerca da execução do presente Contrato sem prévia autorização da SEDUH/DF;

10.31. Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

10.32. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

10.33. 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 ao objeto do Edital de Chamamento nº 01/2021, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos incisos do § 1º do art. 57 da Lei nº 8.666/93;

10.34. Não transferir, total ou parcialmente, os direitos e obrigações vinculados ao respectivo Contrato;

10.35. Obedecer, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018; Lei Distrital nº 2.747, de 20 de julho de 2001; Decreto nº 21.361, de 20 de julho de 2000; Decreto nº 23.154, de agosto de 2002; Portaria nº 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho; Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE nº 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;

10.36. Observar a Lei Distrital nº 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA - SEDUH/DF

11.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

11.2. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, bem como da execução do layout favorável às necessidades da SEDUH/DF, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

11.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor(es) especialmente designado(s), anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

11.4. Notificar a LOCADORA, por escrito, da ocorrência de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, fixando prazo para a sua correção, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.5. Cientificar a LOCADORA da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

11.6. 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;

11.6.1. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

11.6.2. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

11.7. Pagar, pontualmente, o aluguel, e ressarcir as despesas ordinárias de condomínio, bem como de fornecimento de energia elétrica e água e tratamento de esgoto das áreas privativas, conforme estipulado no Edital de Chamamento nº 01/2021 e na Proposta (58029288) e suas especificações (60590736), na Informação (60509846) e na Nota Técnica 2 (60823992);

11.7.1. Os serviços de limpeza das áreas privativas locadas (escritórios, salas de reunião) são de responsabilidade da LOCATÁRIA, nos termos do item 12.11 do Anexo I (Projeto Básico) do Edital de Chamamento Público nº 01/2021 (55588507);

11.8. Rejeitar no todo ou em parte, os serviços entregues em desacordo com as obrigações assumidas pela LOCADORA;

11.9. Proporcionar todas as condições para que a LOCADORA possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Edital de Chamamento nº 01/2021 e em seus Anexos e deste Contrato;

11.10. Facultar acesso, dos prestadores de serviços vinculados à LOCADORA, às instalações do imóvel, nas áreas as quais esteja prevista a execução de serviços;

11.11. 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 art. 27, da Lei Federal nº 8.245/91;

11.12. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela LOCADORA;

11.13. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, nos termos do item 17 do Edital de Chamamento nº 01/2021 (55588507);

11.14. O Distrito Federal responderá pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo e de culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

Pelo descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições do presente Contrato, serão aplicadas as penalidades estabelecidas no Decreto 26.851/2006, e alterações posteriores, que regula aplicação de sanções administrativas das Leis Federais nº 8.666/93 e 10.520/2002 no âmbito da Administração Direta, Autárquica, Fundacional e das Empresas Públicas do Distrito Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

13.1. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, com amparo no art. 65 da Lei Federal nº 8.666/93, vedada a modificação do objeto;

13.2. A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira, prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias, suplementares, até o limite do respectivo valor, dispensam a celebração de aditamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO AMIGÁVEL

O Contrato poderá ser rescindido amigavelmente em comum acordo, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a Administração e não haja motivo para rescisão unilateral do ajuste, bastando para

tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato, devendo ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO

15.1 O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, observado o disposto nos arts. 78, 79 e 80 da Lei Federal nº 8.666/93, sujeitando-se a CONTRATADA às consequências determinadas pelo art. 80 desse diploma legal, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

II - Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA

Os débitos da CONTRATADA para com o Distrito Federal, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– DO EXECUTOR

17.1. O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH/DF, designará uma **Comissão de Executores** para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil, nos termos do item 15 do Edital de Chamamento nº 01/2021 (55588507);

17.2. A LOCADORA deverá indicar um representante (preposto) para representá-la na execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela CONTRATANTE, de acordo com o art. 60 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO CUMPRIMENTO AOS DECRETOS DISTRITAIS Nº 34.031/12, Nº 32.751/11, Nº 39.860/19 E LEIS DISTRITAIS Nº 5.448/15 E Nº 5.061/13

19.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, pelo telefone 0800-6449060, conforme Decreto Distrital nº 34.031/2012;

19.2. É vedada a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança na CONTRATANTE, nos termos do § 2º do art. 3º, do Decreto Distrital nº 32.751/2011, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da Administração Pública Direta e indireta do Poder Executivo do Distrito Federal;

19.3. Fica proibida a adoção de qualquer prática discriminatória contra a mulher, que incentive a violência contra a mulher, que exponha a mulher a constrangimento, homofóbico ou que represente qualquer tipo de discriminação, podendo sua utilização ensejar a rescisão do Contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis, nos termos Lei Distrital nº 5.448/2015, que dispõe sobre a obrigatoriedade da inclusão de cláusula de proibição de conteúdo discriminatório contra a mulher nos Contratos de aquisição de bens e serviços pelo Distrito Federal, regulamentada pelo Decreto Distrital nº 38.365/2017;

19.4. É vedada a participação, direta ou indiretamente, de licitação, contratação ou execução de obra ou serviço e do fornecimento de bens a eles necessários, agente público de órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta do Poder Executivo do Distrito Federal CONTRATANTE ou responsável pela licitação, nos termos do Decreto Distrital nº 39.860/2019;

19.5. Conforme o disposto no art. 2º da Lei nº 5.061/2013, o uso ou emprego da mão de obra infantil constitui motivo para a rescisão do Contrato e a aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis;

19.6. Consoante ao previsto no art. 2º, da Lei Distrital nº 4.770/12, em conformidade com o Decreto Federal nº 7.746, que regulamenta o art. 3º, da Lei Federal nº 8.666/93, a CONTRATADA deve observar os requisitos ambientais com o menor impacto ambiental em relação aos seus similares, para atender à sustentabilidade;

19.7. A execução do Contrato, bem como os casos omissos, regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos Contratos e as disposições de direito privado, na forma dos arts. 54 e 55, inciso XII, da Lei nº 8.666/93;

19.8. Nos termos da Lei Distrital 5.087, de 25 de março de 2013, as empresas que prestam serviços aos órgãos da administração direta, autárquica e fundacional e aos órgãos relativamente autônomos do Distrito Federal ficam obrigadas a comprovar mensalmente, junto ao gestor responsável pelo repasse de recurso público, a regularidade no atendimento às suas obrigações de natureza fiscal, trabalhista e previdenciária relativas a seus empregados;

19.9. Nos termos do artigo 93 da Lei nº 8.213/1991, as empresas com 100 (cem) ou mais empregados está obrigada a preencher de 2% (dois por cento) a 5% (cinco por cento) dos seus cargos com beneficiários reabilitados ou pessoas portadoras de deficiência, habilitadas, nas proporções ali estabelecidas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA DISPONIBILIZAÇÃO EM TRANSPARÊNCIA ATIVA

Nos termos da [Lei nº 5.575, de 18 de dezembro de 2015](#) a LOCATÁRIA providenciará a publicação no Portal da Transparência de que de trata a [Lei nº 4.990, de 12 de dezembro de 2012](#), regulamentada pelo [Decreto Distrital nº 34.276, de 11 de abril de 2013](#).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO

Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Pela Locatária:

MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA

Secretário de Estado

Pela Locadora:

LUIZ FERNANDO ALMEIDA DOMENICO

Procurador

JUSCELINO PEREIRA DA SILVA

Procurador



Documento assinado eletronicamente por **MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA - Matr.2715678**, **Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal**, em 08/06/2021, às 12:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ FERNANDO ALMEIDA DE DOMENICO, Usuário Externo**, em 08/06/2021, às 14:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JUSCELINO PEREIRA DA SILVA, Usuário Externo**, em 08/06/2021, às 14:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **63366779** código CRC= **A8844C0B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

00390-00006659/2020-67

Doc. SEI/GDF 63366779