



Governo do Distrito Federal
 Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal
 Coordenação de Administração Logística e Pessoal
 Diretoria de Material e Logística

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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL JUNTO AO
 DISTRITO FEDERAL Nº 07/2024, NOS TERMOS
 DO PADRÃO Nº 11/ 2002**

PROCESSO Nº 04039-00000295/2024-22

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

1.1. O DISTRITO FEDERAL, por meio da Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal, cuja delegação de competência foi outorgada pela Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989, e pelo Decreto nº 39.610, de 1º de janeiro de 2019, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 26.444.059/0001-62, com sede no Setor Bancário Norte – Quadra 2, Bloco K – Edifício Wagner, doravante denominada ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, neste ato representada por **ANTÔNIO GUTEMBERG GOMES DE SOUZA**, na qualidade de Secretário de Estado, nomeado pelo Decreto de 13 de fevereiro de 2023, publicado no DODF nº 32, de 14 de fevereiro de 2023, é denominado **LOCATÁRIO** e a empresa Phenícia Comércio, Construções e Incorporações LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 01.019.181/0001-60, neste ato representada por Ricardo Porto Bittar, portador da carteira de identidade nº 1938216 - SSP-DF e do CPF nº 239.528.901-97, é denominada **LOCADORA**. RESOLVEM celebrar o presente Termo Contratual mediante as cláusulas e condições a seguir:

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender às necessidades da Administração Pública.

2.2. O presente Termo obedece ao ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (138540006), ao EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO (140281888) e à PROPOSTA (151216251) - FUNDAMENTAÇÃO, § 11, com base nos incisos I, II e III, do parágrafo 5º do art. 74, e no art. 72 da Lei nº 14.133/2021, bem como nos art. 223 e 230 do Decreto nº 44.330/2023, caracterizando-se por inexigibilidade de licitação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1. Este Termo de Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na EP/N 511, Bloco B – CEP 70.750-542, com área de 2.841,19 metros quadrados, para uso da sede da Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal, conforme Estudo Técnico Preliminar (138540006) e Edital (138541086), constante no Processo SEI Nº 04039-00000617/2024-33, e a Proposta da Locadora (Doc. SEI nº 151216251), que passam a integrar o presente Instrumento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 141.947,83 (cento e quarenta e um mil novecentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos).

4.2. Os custos referentes à taxa de condomínio têm o valor mensal total de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

4.3. A estimativa de custos do contrato para o período de vigência é a somatória do valor do aluguel com os custos do condomínio, totalizando R\$ 1.703.373,84 (um milhão, setecentos e três mil, trezentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos) para o período de 12 meses, procedente do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da respectiva lei orçamentária anual, conforme detalhamento a seguir:

Item	Descrição	
1	Aluguel	R\$141.947,83
2	Condomínio	R\$20.000,00
3	Valor do m² área útil	R\$ 57,00
valor total mensal		R\$161.947,83
valor total do contrato por 12 meses		R\$1.703.373,84

4.4. Do Reajuste

4.4.1. Será admitido o reajuste do valor do contrato com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apurado durante o período, observada a periodicidade mínima de 12 (doze) meses, a contar da apresentação da proposta, conforme o art. 2º do Decreto nº 37.121/2016, a partir da data da assinatura do contrato para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste para os subsequentes.

4.4.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação somente poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar e neste Contrato;

4.4.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato ou por meio de apostilamento, caso seja realizado em outra ocasião.

4.4.4. A Administração deverá assegurar que o novo valor do aluguel seja compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

4.4.5. As despesas ordinárias do condomínio serão reajustadas, caso seja fornecida documentação comprobatória dos acréscimos pela LOCADORA, bem como planilha com o cálculo do rateio dos valores a serem suportados pelo LOCATÁRIO.

4.4.6. Do Condomínio

4.4.6.1. Estão inclusas nas despesas de condomínio as despesas de água, energia e materiais de limpeza de áreas comuns, portaria 24h, internet, seguro, garagista, vigilante, manutenção predial de pequenos reparos (conserto e troca de torneiras, vasos, bancadas, tubulações, fiação, lâmpadas, interruptores, tomadas, fechaduras, persianas, pisos, pequenas pinturas, dentre outros), bem como manutenção completa de elevadores, catracas eletrônicas, CFTV e ar condicionado.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

- I - Unidade Orçamentária: 21101
- II - Programa de Trabalho: 18122821085179661
- III - Natureza da Despesa: 33.90.39
- IV - Fonte de Recursos: 100

5.2. O empenho inicial mensal total é no valor de **R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)**, conforme **Nota de Empenho nº 2024NE000306**, emitida em **04/10/2024**, sob o **evento nº 400091**, na modalidade **Ordinário**.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento será feito de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, em parcela (s) únicas mensais, nas condições e preços pactuados, nos prazos previsto pelo Decreto nº 32.598, de 15/12/2012, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022, até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura/nota fiscal correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo fiscal do CONTRATO.

6.2. Para efeito de pagamento, a LOCADORA deverá encaminhar as certidões a seguir relacionadas, que poderão ser consultados junto aos sítios oficiais dos órgãos e entidades emissores, para a verificação da regularidade fiscal:

- a) Certidão de Regularidade de débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (Decreto Federal nº 6.106/2007);
- b) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela CEF - Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei n.º 8.036/90);
- c) Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), conforme a Lei nº 12.440, de 7 de julho de 2011.

6.3. O pagamento somente será autorizado após os seguintes procedimentos:

- a) Atesto via SEI da nota fiscal pelo Gestor do CONTRATO, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento do documento;
- b) Relatório de Execução Contratual, no prazo de 15 dias, contados do recebimento dos documentos previstos nos itens 6.1 e 6.2;
- c) Envio do boleto, por meio do endereço eletrônico - e-mail, do fiscal do CONTRATO e/ou Via Processo SEI Nº (04039-00000617/2024-33), com antecedência de 15 dias ao vencimento.

6.4. Os pagamentos serão realizados somente em moeda corrente nacional, sendo vedado qualquer outro tipo de moeda estrangeira ou digital;

6.5. Fica vedado a LOCADORA solicitar qualquer tipo de pagamento antecipado da despesa, independente da sua necessidade ou justificativa;

- 6.6. A Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal reserva-se ao direito de realizar análises técnicas e financeiras dos documentos apresentados para pagamento, de efetuar glosas totais e/ou parciais dos valores cobrados, prestando todos os esclarecimentos necessários à LOCADORA;
- 6.7. O descumprimento das condições descritas no CONTRATO em epígrafe poderão ser objeto de glosa, cujo valor percentual terá como base os termos do Decreto Nº 26.993/2006 e Decreto Nº 27.069/2006, neste CONTRATO e demais legislações correlatas;
- 6.8. No caso dos documentos apresentados serem objeto de glosa, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal deverá comunicar, por escrito, a LOCADORA, que terá 05 (cinco) dias úteis de prazo, cotados a partir da data de envio, para substituir ou apresentar o Recurso de Glosa;
- 6.9. Não será efetuado pagamento de qualquer natureza à LOCADORA enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira por parte desta, sejam em virtude de penalidades, indenização, inadimplência contratual ou qualquer outra de sua responsabilidade;
- 6.10. Serão retidos na fonte os tributos e contribuições sobre os pagamentos efetuados, conforme legislação vigente;
- 6.11. 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 "pro rata tempore" do IPCA, salvo em casos excepcionais;
- 6.12. Nenhum pagamento será efetuado à LOCADORA 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, quando for o caso;
- 6.13. A retenção dos tributos não será efetivada caso a LOCADORA apresente junto com sua Nota Fiscal a comprovação que é optante do Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES NACIONAL;
- 6.14. A LOCATÁRIA poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela LOCADORA;
- 6.15. Será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada pelo fiscal do CONTRATO, caso se constate que a LOCADORA deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida;
- 6.16. Documentos de cobrança rejeitados por erros ou incorreções em seu preenchimento serão formalmente devolvidos à LOCADORA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de sua apresentação;
- 6.17. Os documentos de cobrança, escoimados das causas que motivaram a rejeição, deverão ser reapresentados num prazo máximo de 02 (dois) dias úteis;
- 6.18. Em caso de rejeição do recibo/fatura, motivada por erro ou incorreções, o prazo de pagamento passará a ser contado a partir da data de sua reapresentação;
- 6.19. As empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), terão seus pagamentos feitos exclusivamente mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A. - BRB.
- 6.19.1. Para tanto deverão apresentar o número da conta corrente e da agência em que desejam receber seus créditos, de acordo com o Decreto n.º 32.767 de 17/02/2011, publicado no DODF nº 35, pág. 3, de 18/02/2011.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE DE PREÇOS

- 7.1. O valor do aluguel será fixo e irajustável, pelos primeiros 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do CONTRATO;
- 7.2. Decorrido o prazo inicial supramencionado, será admitido reajuste até o limite máximo à variação do IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, nos termos do Decreto Nº 37.121/2016;
- 7.3. Os reajustes subsequentes do valor do aluguel não admitirão efeitos *ex tunc*;
- 7.4. O valor do aluguel definido através de processo de Chamamento Público poderá ser alterado, na hipótese de reestabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente, baseado na alínea d, inciso II do Art. 124, da Lei 14.133 de 01 de Abril 2021, quando verificada a ocorrência de danos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis que resultem em algum desequilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 7.5. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor
- 7.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 7.7. O reajuste será realizado por apostilamento.
- 7.8. 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 um preço compatível com o mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

8.1. O prazo de vigência é de **4 (quatro)** anos, com início na data de sua publicação, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.3. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, e atentando - se, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal mantém interesse na locação;
- c) Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d) Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) 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 DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL

10.1. A entrega das chaves da LOCADORA ao LOCATÁRIO, referente ao imóvel objeto do presente CONTRATO, considerar-se-á realizada na data de assinatura do Termo de Recebimento pelas partes interessadas, iniciando-se, assim, o período locatício;

10.2. O recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO ocorrerá após o cumprimento integral de todas as exigências por parte da LOCADORA, inclusive da execução do Layout aprovado, aprovações junto ao Corpo de Bombeiros, Administração Regional e DF Legal, bem como apresentação do HABITE-SE, conforme consta da Proposta Negociada (151216251).

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL PARA PNE

11.1. O imóvel objeto da presente demanda deverá ser entregue pela LOCADORA ao LOCATÁRIO, já com todas as adaptações previstas em lei, a fim de atender as PESSOAS PORTADORAS DE NECESSIDADES ESPECIAIS e PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, conforme as disposições previstas no Código de Edificação do Distrito Federal, Decreto nº 33.788/2012.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**12.1. A LOCADORA fica obrigada a:**

12.1.1. A fornecer à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, inclusive laudos de inspeção das instalações elétricas, hidráulicas (água e esgoto), além de toda a rede analógica de informática;

12.1.2. A entregar à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir, durante a vigência deste CONTRATO, seu uso pacífico;

12.1.3. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- 12.1.3.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 12.1.3.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 12.1.3.3. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
- 12.1.3.4. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação;
- 12.1.3.5. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 12.1.3.6. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

12.1.4. A Pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra incêndio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

12.1.5. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não

incumba ao LOCATÁRIO;

- 12.1.6. A Garantir, durante o tempo da prestação do serviço, extintores incêndio em número adequado para o prédio, bem como a manutenção e reposição, quando for o caso;
- 12.1.7. A Realizar a adequação de *layout* conforme o proposto pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal.
- 12.1.8. A Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;
- 12.1.9. A Responder pelo vícios e/ou defeitos do imóvel anteriores à sua locação;
- 12.1.10. A Prestar todos os esclarecimentos solicitados pela fiscalização e/ou fiscal do CONTRATO, atendendo prontamente as orientações ou reclamações;
- 12.1.11. A Responder por qualquer acidente que venha a ocorrer com os seus empregados em decorrência da execução dos serviços;
- 12.1.12. 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;
- 12.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores, ar-condicionado e circuitos internos de TV - CFTV, às suas expensas;
- 12.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 12.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 12.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 12.1.17. A Afastar ou substituir qualquer empregado que, comprovadamente e por recomendação da fiscalização, cause embaraço à boa execução do serviço;
- 12.1.18. A Responsabilizar-se civil e criminalmente, fiscal e trabalhista, por todo e qualquer dano que venha causar à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal ou a prepostos, em decorrência da execução do serviço, objeto deste projeto, não cabendo à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal, em qualquer hipótese, responsabilizar-se por quaisquer danos verificados durante a vigência do CONTRATO, sejam diretos, indiretos ou lucros cessantes,
- 12.1.19. A Responsabilizar-se ainda, por quaisquer danos ou desvios de bens que lhe forem confiados ou a seus prepostos, devendo efetuar a reparação correspondente, logo após o recebimento da notificação, sob pena de glosa de qualquer importância que tenha a receber;
- 12.1.20. A Permitir o livre exercício da fiscalização credenciada pelo LOCATÁRIO;
- 12.1.21. A Fornecer ao Fiscal do CONTRATO, recibo discriminando as importâncias pagas vedada a quitação genérica;
- 12.1.22. A Pagar as diversas taxas relativas à proposição livre e desimpedida do uso de imóvel/área pretendida, tais como: administração imobiliária e demais intermediações, se houver, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente, se for o caso;
- 12.1.23. A Apresentar à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal e ao Distrito Federal, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 12.1.24. A Providenciar reparo nas instalações em caso de problemas construtivos, para início no prazo de no máximo em 48 (quarenta e oito) horas ou 10 (dez) dias úteis, em caso de patologias graves, apresentando cronograma de obra e término em prazo sempre inferior a um mês, reservada à Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal o direito de rescindir o CONTRATO no caso de danos que exijam desocupação do prédio;
- 12.1.25. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de direitos ou doação em pagamento, o Distrito Federal tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante "notificação judicial ou extrajudicial;
- 12.1.26. A Apresentar, quando da assinatura deste CONTRATO, o cronograma de manutenções corretivas, preventivas e preditivas, que farão parte integrante desse CONTRATO;
- 12.1.27. A realizar a elaboração e execução do *layout* aprovado, dentro do prazo de 70 (setenta) dias subsequentes, a contar da assinatura do presente CONTRATO, a ser fiscalizado e cobrado pelo Fiscal do CONTRATO indicado, conforme compromisso assumido, bem como a sanar todas as pendências relativas ao **Relatório de Vistoria Nº 69/2023–DF- LEGAL/SECEX/COHACESS/ACESS** da Chefia da Assessoria de Acessibilidade, e do **Relatório Técnico - CBMDF/DIVIS/SUA AV/ÁREA 1/PROT** do Agente Fiscalizador do CBMDF – Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- 12.1.28. A Resolver todo e qualquer problema de natureza estrutural que o imóvel apresente, bem como de toda a área estrutural do prédio que o comporta, que porventura dificultem as condições de habilitação predial, no curso do CONTRATO.
- 12.1.29. O Locador terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da aprovação do layout, para disponibilizar o imóvel locado devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados no Projeto Básico, além daqueles exigidos pela legislação específica.
- 12.1.30. Todos os custos diretos e indiretos referentes à execução do objeto estão inclusos no valor final ofertado, conforme proposta (Doc Sei nº 151216251), incluindo os seguintes serviços indispensáveis ao processo de locação e mudança de endereço:

- 12.1.30.1. Elaboração e execução do projeto de Layout aprovado;
- 12.1.30.2. Elaboração e execução de projeto de sinalização aprovado, inclusive fachada;
- 12.1.30.3. Disponibilização de 02 containers grandes e espaço para instalação de lixeiras, sendo 01 para orgânicos e 01 para recicláveis;
- 12.1.30.4. Ligação definitiva da rede GDFNET;
- 12.1.30.5. Execução de armários nos banheiros e copas;
- 12.1.30.6. Execução de persianas em toda a fachada envidraçada;
- 12.1.30.7. Aquisição e instalação de filtros SOFT nas copas;
- 12.1.30.8. Execução e montagem de Auditório, inclusive infraestrutura elétrica, montagem de equipamentos, som, palco, mobiliário;
- 12.1.30.9. Desmontagem, armazenamento, transporte e montagem dos mobiliários e equipamentos da SEMA/DF do atual endereço para a nova sede.

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL**

13.1. O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal, fica obrigado;

- I - A pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de força, luz, gás, água e esgoto;
- II - A levar ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- III - A realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;
- IV - A 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 ele, LOCATÁRIO;
- V - A permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;
- VI - A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu salvo depreciação decorrentes do seu uso natural;
- VII - A constituir Comissão responsável pela Avaliação e Recebimento do imóvel, podendo ser a mesma da elaboração do projeto básico e demais procedimentos;
- VIII - A efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, nos prazos previstos pelo Decreto N.º 32.598 de 15/12/2010 e suas respectivas alterações, até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura correspondente, no valor de locação acordado por este instrumento de CONTRATO, devidamente atestada pelo fiscal do CONTRATO e sempre acompanhada da regularidade fiscal da empresa junto à Fazenda do Distrito Federal, à Fazenda Federal, o INSS, o FGTS e a esfera Trabalhista;
- IX - Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza jurídica deste e, com o fim a que se destina, devendo conservá-lo da melhor maneira possível, tal qual o proprietário;
- X - A não proceder com qualquer modificação, interna ou externa do imóvel, sem que haja aceite prévio e formal da LOCADORA;
- XI - A requerer, por sua exclusiva responsabilidade, junto a Companhia Energética de Brasília - Neoenergia e a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB, o fornecimento de energia e água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento do imóvel, bem como o encerramento dos CONTRATOS de fornecimento, ao final da vigência da Locação;
- XII - A notificar a LOCADORA, formalmente por escrito e, com antecedência de 30 (trinta) dias, sobre incidência de multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade;
- XIII - A pagar, mensalmente, em uma única parcela, em até 30 (trinta) dias após a comprovação de pagamento efetuado pela LOCADORA, proporcionalmente a área e o mês locado, relativos ao valor pago à Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal, no que tange ao IPTU - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, TLP - Taxa de Limpeza Pública e Taxa de Uso de Subsolo;

14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

- 14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 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 LOCATÁRIO, 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 (art. 132 da Lei nº 14.133 de 2021).
- 14.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostilamento, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133 de 2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. Pela inexecução total ou parcial do previsto no CONTRATO ou pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal poderá, garantida a prévia defesa e observada a gravidade da ocorrência, aplicar a LOCADORA as sanções Administrativas, previstas na Lei 14.133/2021 e demais legislações pertinentes;

15.2. Caso a LOCADORA não cumpra integralmente as obrigações, e em caso de atraso injustificado na execução, ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração, ficará sujeita as sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, e demais normas pertinentes, assegurados, nos termos da lei, a ampla defesa e o contraditório. Em todos os casos, a rescisão unilateral, descontada da garantia oferecida ou judicialmente, bem como investir-se na posse de bens, alienar coisas, promover contratações para conclusão ou aperfeiçoamento de obras ou serviços, ficando sujeita às seguintes sanções, se cabíveis:

15.2.1. Advertência: aviso por escrito, aplicado exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

15.2.2. Multa: sanção pecuniária que será imposta pelo ordenador de despesas por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei 14.133/2021, calculada na forma do edital ou do contrato, e não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

15.2.3. Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

15.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, que será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI, XII do caput do art. 155 da Lei 14.133/2021, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item 15.2.3, precedida de análise jurídica e atendimento às regras dispostas na Lei 14.133/2021.

15.3. Na aplicação das sanções serão considerados os itens constantes no art. 156 da Lei 14.133/2021: a natureza e a gravidade da infração cometida; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos que dela provierem para a Administração Pública; a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

15.4. As sanções previstas nos itens 15.2.1, 15.2.3 e 15.2.4 poderão ser aplicadas cumulativamente com a do item 15.2.2, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

15.5. A aplicação dessas sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

15.6. Na aplicação da multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

15.7. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista em edital ou em contrato, não impedindo que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas nesta Lei.

15.8. A multa será formalizada por simples apostilamento contratual, na forma do art. 156, inciso II, da Lei nº 14.133, de 1 de abril de 2021 e será executada após regular processo administrativo, oferecido a LOCADORA a oportunidade de defesa previa, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DISSOLUÇÃO

16.1. O CONTRATO poderá ser dissolvido de comum acordo, por qualquer uma das partes, a qualquer tempo, sem qualquer prejuízo ou imputação de sanções, bastando, para tanto que haja a manifestação formal do interessado, por meio de Notificação Extrajudicial ou Processo SEI, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do CONTRATO.

16.2. Em caso de disponibilidade de imóvel público mencionada pela Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário, a rescisão contratual deverá ocorrer no menor prazo possível.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

17.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

17.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

17.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

17.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

- 17.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 17.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 17.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 17.3.3. Indenizações e multas.
- 17.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

17.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCATÁRIO mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCADOR ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PROIBIÇÃO DO TRABALHO INFANTIL**

18.1. Fica proibida a mão de obra infantil nos contratos de aquisição de bens e serviços pelo Distrito Federal segundo a Lei Distrital nº 5.061/2013.

19. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

19.1. O contratado deverá comprovar que tem condições de adotar práticas de sustentabilidade ambiental na execução dos serviços, conforme disposto no art. 8º da Lei 4.770/2012.

20. **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PROIBIÇÃO DE CONTEÚDO DISCRIMINATÓRIO CONTRA A MULHER**

20.1. Fica proibido o uso de conteúdo discriminatório contra a mulher, que incentive a violência contra a mulher, que exponha a mulher a constrangimento, de conteúdo homofóbico e que represente qualquer tipo de discriminação, nos termos da Lei nº 5.448/2015.

20.2. O uso ou o emprego de conteúdo discriminatório constitui motivo para rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

21. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS**

21.1. 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 14.133 de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

22. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA**

22.1. Os débitos da LOCADORA 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/ extinção unilateral do CONTRATO.

23. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FISCAL/FISCALIZAÇÃO**

23.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

23.1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

23.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

24. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO PREPOSTO**

24.1. A LOCADORA designará, no ato da assinatura do presente instrumento, um PREPOSTO como representante legal do CONTRATO, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal.

25. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO**

25.1. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Distrito Federal deverá ocorrer no prazo de **10 (dez) dias úteis, contados da data de assinatura do CONTRATO** ou de seus aditamentos, como condição indispensável para a eficácia do ato, nos termos do art. 228 do Decreto n. 44.330/2023.

26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DO FORO

26.1. Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento 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 para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Pelo Distrito Federal:

GUTEMBERG GOMES

Secretário de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal

Pela Contratada:

RICARDO PORTO BITTAR

Diretor



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO PORTO BITTAR, RG n.º 1938216 ? SSP-DF, Usuário Externo**, em 04/10/2024, às 16:19, 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 **GUTEMBERG GOMES - Matr.0282540-6, Secretário(a) de Estado do Meio Ambiente**, em 04/10/2024, às 18:02, 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](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=152836095)
verificador= **152836095** código CRC= **0AA42E23**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SBN Quadra 2 Lote 9 Bloco K 3º Piso Inferior - Bairro Asa Norte - CEP 70040-020 - DF
Telefone(s):
Sítio - sema.df.gov.br