



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO



027155
2013 NL06592

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL AO
DISTRITO FEDERAL nº 70 /2013 NOS
TERMOS DO PADRÃO nº 11/2002**

PROCESSO Nº: 080.000967/2012

CLÁUSULA PRIMEIRA - Das Partes

O Distrito Federal, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, CNPJ nº 00.394.676/0001-07, com sede no SBN Quadra 02, Bloco C, Lote 17, Edifício Phenícia – Brasília/DF, representada por **DENILSON BENTO DA COSTA**, na qualidade de Secretário de Estado de Educação do Distrito Federal, [REDACTED], residente e domiciliado nesta Capital, CI nº [REDACTED], CPF nº [REDACTED].035.111-[REDACTED] nomeado pelo Decreto de 1º/09/2011, publicado no DODF nº 172 de 02/09/2011, página 17, com delegação de competência conferida pelo Decreto nº 21.396, de 31/07/2000, e a empresa **BROTO CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, doravante denominada **LOCADOR**, CNPJ nº 06.890.353.0001-90, situada na Quadra 10, Lotes 11/15, Gama Leste/DF, CEP: 72.450-100, telefone: (61) 3394-1428, e-mail: brotoconstrutora@gmail.com, neste ato representado por **OSCAR TEODORIA FROTA**, [REDACTED], portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED], inscrito no CPF nº [REDACTED].918.531-[REDACTED] na qualidade de Sócio Administrator, resolvem firmar o presente Contrato, em conformidade com o disposto no Inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, de 21/06/1993, e nas condições discriminadas neste termo.

CLÁUSULA SEGUNDA – Do Procedimento

O presente Contrato obedece ao disposto no Inciso X, do artigo 24, da Lei nº 8.666/93, de 21/06/1993, e alterações posteriores, c/c o art. 26 da referida Lei, e com o disposto na Lei nº 8.245 de 18.10.91, considerando o Laudo de Vistoria, elaborado pela Gerência de Projetos – GEPRO/Coordenação de Obras – CDOBRA/SEDF, acostado às fls. 148-152, do Relatório de Vistoria nº 07/2013, expedido pela Superintendência de Fiscalização de Obras, da Agencia de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, às fls. 166-179, o Laudo de Avaliação da TERRACAP nº 010/2013,

Página 1 de 9

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

Gerência de Contratos e Termos/DCTC/SUAG/SEDF
SGAN 607, Projeção D, Sala 225, CEP- 70.850-070
Telefones: 3901-2340 / 3901-2341



às fls. 181-188, e o Projeto Básico elaborado pela Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação Educacional – SUPLAV, às fls. 10-23, haja vista a manifestação da Assessoria Jurídico-Legislativa – AJL/SE, por intermédio da Informação Jurídica nº 181/2013 – AJL/SE, acostada às fls. 209-217, e, em conformidade com as demais disposições da Lei nº 8.666/93, de 21/06/1993, e alterações posteriores e com o disposto na Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA TERCEIRA – Do Objeto

O presente Contrato tem por objeto a **locação de imóvel** com área total construída de 1.188,91 m² (mil, cento e oitenta e oito e noventa e um metros quadrados), localizado no Santa Maria Shopping - Lote D - Comércio Local 114, 3º Pavimento, Santa Maria/DF, para acomodar as instalações da Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria.

CLÁUSULA QUARTA - Do valor

4.1 – O **valor total do Contrato** é de **R\$ 540.000,00** (quinhentos e quarenta mil reais) por ano e a despesa de **R\$ 360.000,00** (trezentos e sessenta mil reais), referente aos meses de maio a dezembro de 2013 será custeada com recursos procedentes do Orçamento do Distrito Federal do para o exercício 2013, enquanto o valor remanescente de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais), relativa aos meses de janeiro a abril de 2014, deverá ser incluída na Proposta Orçamental de 2014, conforme despacho da Diretoria de Gestão Orçamentária e Financeira, à fl. 199 e autorização da Subsecretaria de Administração Geral, à fl. 200.

4.2 – O **valor mensal do aluguel do imóvel** é de **R\$ 45.000,00** (quarenta e cinco mil reais), sendo o valor de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais) correspondente ao aluguel e **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) correspondente à taxa de condomínio.

4.3 – O **valor do m² cobrado** é de **R\$ 37,84** (trinta e sete reais e oitenta e quatro centavos), considerando uma área total de 1.188,91 m² (mil, cento e oitenta e oito e noventa e um metros quadrados).



4.4 – Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a 12 (doze) meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados por índice adotado em lei, ou na falta de previsão específica, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

CLÁUSULA QUINTA - Da Dotação Orçamentária

A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

- I - Unidade Orçamentária: 18101 - SEDF
- II - Programas de Trabalho: 12.122.6002.8517.0036
- III - Natureza da Despesa: 3.3.90.39
- IV - Fontes de Recursos: 100

V - Foi emitida a Nota de Empenho 2013NE00814, Valor: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), Data: 02/04/2013, na modalidade Global, sob o evento 400091.

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), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 10 (dez) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato.

6.2 – A Nota Fiscal e/ou o Recibo de Pagamento deverá informar o número da conta corrente, agência e banco, para crédito do pagamento.

6.3 - Na ocasião do pagamento o LOCADOR deverá apresentar a seguinte documentação, em plena validade, conforme o caso:

- Certidão Negativa de Débitos para com o GDF;
- Certidão Negativa de Débitos para com o INSS;
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);



- Certidão Negativa da Dívida Ativa da União e de Tributos Administrados pela Receita Federal;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho;
- Cópia do Contrato e/ou do Termo Aditivo; e
- Quando a contratada for optante pelo SIMPLES, apresentar documento comprobatório atualizado.

CLÁUSULA SÉTIMA – Do Prazo de Vigência

7.1 – O Contrato terá **vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura**, podendo a mesma ser prorrogada de comum acordo entre as partes, mediante termo aditivo, na forma da legislação vigente.

7.2 – Se por razão de interesse público, o LOCATÁRIO resolver entregar o imóvel à LOCADORA, antes do prazo previsto nesta cláusula, poderá fazê-lo mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias, independentemente de pagamento de multa ou qualquer outro encargo de rescisão unilateral.

CLÁUSULA OITAVA – Da Destinação e Utilização

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Distrito Federal, por meio da Secretaria de Educação do Distrito Federal para instalação e funcionamento da Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria, na forma descrita na Cláusula Terceira – Do Objeto, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA NONA – Das Obrigações dos Locadores

Os LOCADORES ficam obrigados a:



9.1 – fornecer ao 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;

9.2 – entregar ao Distrito Federal/SEDF o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

9.3 – pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

9.4 – adequar o imóvel às exigências do Decreto nº 23.842/2003, a fim de atender aos portadores de necessidades especiais, bem como o disposto no Laudo de Vistoria, elaborado pela Gerência de Projetos – GEPRO/Coordenação de Obras – CDOBRA/ SEDF, acostado às fls. 148-152, do Relatório de Vistoria nº 07/2013, expedido pela Superintendência de Fiscalização de Obras, da Agencia de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, às fls. 166-179, o Laudo de Avaliação da TERRACAP nº 010/2013, às fls. 181-188, e o Projeto Básico elaborado pela Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação Educacional – SUPLAV, às fls. 10-23, tendo em vista a solicitação da Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria, por intermédio do Memorando nº 82/2012.

9.5 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo os LOCADORES dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – Das obrigações do Distrito Federal – Locatário

I – O Distrito Federal fica obrigado a:

10.1 – pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de força, luz, água e esgoto;



10.2 – arcar com o pagamento de impostos e taxas inerentes ao imóvel, incluindo o IPTU/TLP, nos termos do art. 22, VIII, da Lei nº 8.245/91, conforme Projeto Básico para Locação de Imóvel, às fls. 10-23;

10.3 – levar ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

10.4 – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, utensílios, equipamentos e mobiliário em geral, quando provocados por seus agentes, ou a substituição destes, com as mesmas características, e também no caso de roubo ou furto comprovados;

10.5 – cientificar os LOCADORES da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

10.6 – permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;

10.7 – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

II – Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel sem autorização prévia e escrita dos LOCADORES. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, pelas benfeitorias efetuadas, mesmo que necessárias e consentidas salvo se convier aos LOCADORES que tudo seja repostado no anterior estado, cabendo, neste caso, ao LOCATÁRIO fazer a reposição por sua conta, responsabilizando-se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da alteração contratual

11.1 – Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.



11.2 – 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, dispensa a celebração de aditamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Da Rescisão Amigável

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da Rescisão

I – O Contrato poderá ser rescindido:

13.1 – por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, a qualquer tempo, sem ônus para a Locatária, desde que esta formalize o pedido de rescisão mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

13.2 – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18/1991.

13.3 – na hipótese de não cumprimento, pelos LOCADORES, das exigências decorrentes do Decreto nº 23.842/2003, a fim de atender aos portadores de necessidades especiais, Laudo de Vistoria, elaborado pela Gerência de Projetos – GEPRO/Coordenação de Obras – CDOBRA/ SEDF, acostado às fls. 148-152, do Relatório de Vistoria nº 07/2013, expedido pela Superintendência de Fiscalização de Obras, da Agencia de Fiscalização do Distrito Federal - AGEFIS, às fls. 166-179, o Laudo de Avaliação da TERRACAP nº 010/2013, às fls. 181-188, e o Projeto Básico elaborado pela Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação Educacional – SUPLAV, às fls. 10-23, tendo em vista a solicitação da Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria, em conformidade com o prazo e condições estipulados no item da 8.4, da Cláusula Oitava - Das Obrigações da Locadora, deste instrumento legal.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Da Denúncia

Os LOCADORES expressamente se obrigam, no caso de alienação do presente imóvel e na vigência do contrato ou de qualquer prorrogação, a fazer constar na respectiva Escritura de Compra e Venda a existência deste instrumento contratual, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas.

Parágrafo único: Os LOCADORES, no caso de alienação do imóvel ora locado, concederão preferencialmente ao Distrito Federal, o direito de compra deste imóvel, permitindo que se manifeste inequívoco interesse na sua aquisição, no prazo de 30 (trinta) dias, após ciência da oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Dos Débitos para com a Fazenda Pública

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 unilateral do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Do Executor

O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Educação, designará um Executor e um co-Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Da Publicação e do Registro

17.1 – A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO



17.2 – Este Contrato de Locação deverá ser registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua assinatura, correndo tal despesa por conta dos LOCADORES.

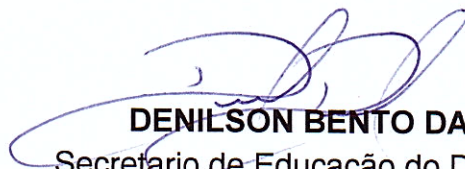
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Do Foro

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

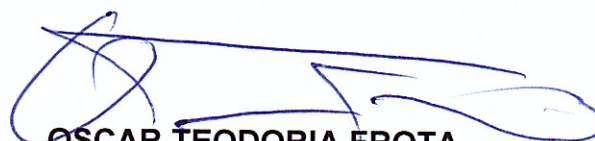
E por estarem assim, justos e de acordo, assinam o presente termo, juntamente com 02 (duas) testemunhas, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um único efeito legal.

Brasília-DF, 28 de junho de 2013.

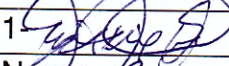
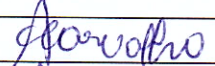
Pelo Locatário:


DENILSON BENTO DA COSTA
Secretário de Educação do Distrito Federal

Pelo Locador:


OSCAR TEODORIA FROTA
Sócio

Testemunhas:

| | |
|--|---|
| 1-  | 2-  |
| Nome: <u>Rejane P. Bezerra</u> | Nome: <u>Aparecida W. R. Cavallho</u> |
| CPF: <u>769.281.██</u> | CPF: <u>██.412.506-██</u> |

\\WSD00001410\wsd00001410\CONTRATOS\CONTRATO\2013\BROTO CONSTRUTORA E EMP. IMOBIL. (locação CRE STA Mª) - 2013.doc