

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO 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 02/2022 QUE ENTRE SI FAZEM O DISTRITO FEDERAL, REPRESENTADO PELA SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA LUIMAR ADMINISTRADORA E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, NOS TERMOS DO PADRÃO Nº 11/2002.

PROCESSO Nº: 00080-00237570/2019-83

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

O DISTRITO FEDERAL, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO – SEEDF**, com sede nesta Capital, no Setor Bancário Norte – SBN Quadra 02, Bloco C, Lote 17, Edifício Phenícia, CEP: 70.040-020, CNPJ nº 00.394.676/0001-07, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representado por **HÉLVIA MIRIDAN PARANAGUÁ FRAGA**, na qualidade de Secretária de Estado de Educação do Distrito Federal, [REDACTED], residente e domiciliada nesta Capital, portadora da CI nº [REDACTED] e do CPF nº [REDACTED].825.351-[REDACTED] nomeada pelo Decreto de 14 de julho de 2021, publicado no DODF - Edição Extra nº 59-A, de 14/07/2021, com delegação de competência conferida pelo Decreto nº 21.396, de 31 de julho de 2000, e a empresa **LUIMAR ADMINISTRADORA E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, doravante denominada **LOCADORA**, CNPJ nº 37.556.937/0001-58, com sede na Quadra 08, Lote C, Avenida das Paineiras, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília/DF, CEP: 71.681-445, telefone: (61) 3356-8514, e-mails: [REDACTED], neste ato representado por **LUIZ AUGUSTO DA PAZ JUNIOR**, [REDACTED], portador da RG nº [REDACTED] e do CPF nº [REDACTED].393.201-[REDACTED] na qualidade de Sócio - Administrador, resolvem firmar o presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

O presente Contrato obedece aos termos do Projeto Básico (Doc. SEI 33911826), da Proposta (Doc. SEI 71661798), da Ratificação de Dispensa de Licitação publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF (Doc. SEI 77432083), baseada no inciso X do art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, e ao disposto na Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na Quadra 08, Lote C, Avenida das Paineiras, Setor Habitacional Jardim Botânico, Brasília/DF, com área de 968,02 m² (novecentos e sessenta e oito metros quadrados e dois centímetros quadrados), com área útil construída de 894,10 m² (oitocentos e noventa e quatro metros quadrados e dez centímetros quadrados), para atender às demandas da Coordenação Regional de Ensino de São Sebastião, inicialmente no espaço será atendido a demanda de aproximadamente 420 (quatrocentos e vinte) alunos entre 04 e 05 anos da Educação Infantil do Centro de Educação Infantil nº 05 de São Sebastião da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF, além dos professores, da equipe gestora e dos demais servidores necessários ao pleno funcionamento da Unidade Escolar, consoante especifica o Projeto Básico (Doc. SEI 33911826), a Proposta (Doc. SEI 71661798), a Ratificação de Dispensa de Licitação publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF (Doc. SEI 77432083), baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, e ao disposto na Lei nº 8.245 de 18/10/1991, que passam a integrar o presente termo independente de transcrição.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1- O valor mensal do aluguel é de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais), perfazendo o valor total do Contrato em R\$ 1.920.000,00 (um milhão e novecentos e vinte mil reais), devendo a importância de R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil), ser atendido à conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento corrente, Lei Orçamentária nº 7.061, 07 de janeiro de 2022 (LOA 2022), sendo compatível com o Plano Plurianual Lei nº 6.490, de 29 de Janeiro de 2020 (PPA 2020-2023), bem como com a Lei de Diretrizes Orçamentárias nº 6.934, de 05 de agosto de 2021 (LDO 2022), enquanto a parcela remanescente será custeada à conta de dotações a serem alocadas no(s) orçamento(s) seguinte(s).

4.2- 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 de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, nos termos do Decreto Distrital nº 37.121/2016.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

I - Unidade Orçamentária: 18101

II - Programa de Trabalho: 12.365.6221.2388.4380

III - Natureza da Despesa: 3.3.90.39

IV - Fonte de Recurso: 100

5.2- Foi emitida, inicialmente, em 12/01/2022, a Nota de Empenho nº 2022NE00003, no valor de R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais), sob o evento nº 400091, na modalidade Global.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1- O pagamento será feito de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal.

6.2- O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente do LOCADOR, junto à agência bancária do Banco de Brasília – BRB, indicada pela mesma.

6.3- Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

6.4- Antes de qualquer pagamento serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão digitalizados, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

6.4.1- Regularidade do cadastramento e da habilitação contratada, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 29 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993.

6.4.2- Apresentação de Certidão Negativa de Débitos – nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do sobre inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do de que a Lei nº 12.440, de 2011.

6.4.2.1- Em caso de irregularidade junto CNDT, a Locatária notificará a Locadora para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa aceita pela Locatária. Findo este sem que haja a regularização por parte do Locador perante ou apresentação de defesa aceita pela Locatária, ocorrendo estes isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, e estará o Locador sujeito às sanções administrativas previstas no Contrato.

6.4.2.2- Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a Locatária informará ao Locador e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimada daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo para pagamento.

6.5- Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram ao LOCADOR o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$EM = VP \times N \times I$, onde: EM = Encargos moratórios VP = Valor da parcela em atraso.

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento
 $I = (TX/100) / 365 = \text{Índice de atualização financeira} = [(6/100)/365] = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Contrato poderá ser rescindido no menor prazo possível, para melhor adequação às finalidades de interesse público, nos termos do artigo 58 da Lei 8.666/93, ou de

forma que as ações em curso na Unidade de Patrimônio Imobiliário da Secretaria de Economia do Distrito Federal sejam finalizadas.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA NONA – 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 para atender às demandas da Coordenação Regional de Ensino de São Sebastião, na forma descrita na Cláusula Terceira – Do Objeto, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A Locadora fica obrigada a:

10.1. - Entregar ao Distrito Federal o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como garantir as condições físicas para o bom funcionamento da Unidade a que se destina a locação, durante a vigência do Contrato.

10.2- Apresentar, no ato de assinatura do contrato, prêmios de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

10.3- Arcar com eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel.

10.4- No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal 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.

10.5- Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal.

10.6- Entregar o imóvel em conformidade com todas as especificações estipuladas pelo Termo de Referência em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL

11.1- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

11.2- 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;

11.3- Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

11.4- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

11.5- Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

11.6- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

11.7- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.

11.8- Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

11.9- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

11.10- Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

11.11- Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

11.12- Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

11.13- 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, de 18/10/1991;

11.14- Arcar com as despesas de manutenções preditivas, preventivas e corretivas dos sistemas e dos equipamentos prediais previstas no Projeto Básico;

11.15- Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pela Locadora, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil..

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO AMIGÁVEL

O Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, de comum acordo, desde que haja conveniência para a Administração, 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 QUARTA – DA RESCISÃO

14.1- O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, conforme os casos previstos na Lei 8.666, de 21/06/1993, reduzido a termo no respectivo processo.

II – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

14.2- A Locatária poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à Locadora, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.3- Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4- Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, desde que ausente a culpa da Locadora, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.5- Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

14.5.1- Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.6- Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.7- O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.8- Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

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 2 (dois) Executores para o Contrato, sendo 1 (um) titular e 1 (um) suplente), que desempenharão as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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 Procuradoria Geral do Distrito Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

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

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

Pela LOCATÁRIA:

HÉLVIA MIRIDAN PARANAGUÁ FRAGA

Secretária de Estado de Educação do Distrito Federal

Pela LOCADORA:

LUIZ AUGUSTO DA PAZ JUNIOR

Sócio-Administrador

TESTEMUNHAS:

1. MARLI DOS REIS COELHO - CPF: █████.007.281-████
2. NÁGILA VERÔNICA SOUSA DE FREITAS - CPF: █████.432.931-████



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ AUGUSTO DA PAZ JUNIOR**, ██████████, **Usuário Externo**, em 08/03/2022, às 13:38, 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 **HÉLVIA MIRIDAN PARANAGUÁ FRAGA - Matr.0300692-1, Secretário(a) de Estado de Educação do Distrito Federal**, em 09/03/2022, às 16:57, 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 **NÁGILA VERÔNICA SOUSA DE FREITAS - Matr. 2398826, Técnico(a) de Gestão Educacional**, em 09/03/2022, às 17:15, 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 **MARLI DOS REIS COELHO - Matr. 239698x, Gerente de Contratos e Termos**, em 09/03/2022, às 17:41, 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= **81518273** código CRC= **B9020D86**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SBN Quadra 02 Bloco C - Edifício Phenícia - Bairro Asa Norte - CEP 70.040-020 - DF