

**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 Nº 61/2022 QUE ENTRE SI FAZEM O DISTRITO FEDERAL, REPRESENTADO PELA SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA ANTÔNIO VENÂNCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., NOS TERMOS DO PADRÃO Nº 11/2002.

PROCESSO Nº: 00080-0000203826/2020-92.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS PARTES

O Distrito Federal, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.676/0001-07, com sede no Setor Bancário Norte - SBN Quadra 02, Bloco C, Lote 17, Edifício Phenícia - Brasília/DF, CEP: 70.040-020, neste ato representada por **ISAIAS APARECIDO DA SILVA**, na qualidade de Secretário de Estado de Educação do Distrito Federal - Substituto, [REDACTED], residente e domiciliado nesta Capital, portador da CI nº [REDACTED] e do CPF nº [REDACTED].368.901-[REDACTED], nomeado pelo Decreto de 31 de março de 2022, publicado no DODF nº 63, de 01/04/2022, com delegação de competência conferida pelo Decreto nº 39.002, de 24/04/2018, e a empresa **ANTÔNIO VENÂNCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, doravante denominada **LOCADORA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.320.523/0001-15, com sede no SCN Quadra 06, Bloco A, 1º Andar, Edifício Supercenter Venâncio 3000, Asa Norte - Brasília/DF, telefone: (61) 3221-3000, CEP: 70716-900, e-mail: comercial2shoppingid.com.br, neste ato representado por **JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR**, [REDACTED], portador da CI nº [REDACTED] e do CPF nº [REDACTED].437.381-[REDACTED], na qualidade de Administrador não-Sócio, resolvem firmar o presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

O presente Contrato obedece aos termos do Projeto Básico (55987669), da Proposta (59636068, 72229944 e 75018893), da Ratificação de Dispensa de Licitação, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF (91130816), baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, e na Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado no Setor Comercial Norte, Quadra 6, Bloco B, Ed. Venâncio 3000 - Brasília/DF, com área de 15.286,01 m² (quinze mil duzentos e oitenta e seis metros e um centímetro quadrados), para instalar e acomodar a Sede da Secretaria de

Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF, com capacidade para acomodar aproximadamente 1.621 (um mil e seiscentos e vinte e um) servidores, os quais administram e gerenciam um público alvo de 60.000 (sessenta mil) servidores; 836 (oitocentas e trinta e seis) unidades escolares e parceiras e cerca de 600.000 (seiscentos mil) estudantes, além de toda comunidade escolar envolvida no processo educativo dos estudantes, consoante especifica o Projeto Básico (55987669), a Proposta (59636068, 72229944 e 75018893), a Ratificação de Dispensa de Licitação, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF (91130816), baseada no inciso X do art. 24, c/c o art. 26, da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, e na Lei nº 8.245, de 18/10/1991, que passam a integrar o presente termo independente de transcrição.

PARÁGRAFO ÚNICO. O ocupação do prédio se dará de forma escalonada, conforme cronograma a ser entregue posteriormente à Contratada pela SEEDF.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 1.029.717,59 (um milhão, vinte e nove mil, setecentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos), sendo o valor da locação, de R\$ 687.717,59 (seiscentos e oitenta e sete mil, setecentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos), somado ao valor da taxa de condomínio, de R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais), perfazendo o valor total do Contrato em R\$ 61.783.055,40 (sessenta e um milhões, setecentos e oitenta e três mil, cinquenta e cinco reais e quarenta centavos), devendo o valor de R\$ 6.178.305,54 (seis milhões, cento e setenta e oito mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), ser atendido à conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento corrente - Lei Orçamentária nº 7.061, de 07 de janeiro de 2022 (LOA 2022), sendo compatível com a 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, no valor de R\$ 55.604.749,86 (cinquenta e cinco milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos), 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, de 16/02/2016.

4.3. O valor a ser pago mensalmente será proporcional à ocupação escalonada, até que haja a ocupação total do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

I - Unidade Orçamentária: 18101

II - Programa de Trabalho: 12.122.8221.8517.0036

III- Natureza da Despesa: 3.3.90.39

IV- Fonte de Recurso: 100

5.2. Foi emitida, inicialmente, em 15/07/2022, a Nota de Empenho nº 2022NE04746, no valor de R\$ 4.126.305,54 (quatro milhões, cento e vinte e seis mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), 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, em parcela(s), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 30 (trinta) 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, a Locadora deverá apresentar a seguinte documentação, em plena validade, conforme o caso:

6.3.1. Certidão Negativa de Débitos para com o Governo do Distrito Federal - GDF.

6.3.2. Certidão Negativa de Débitos para com o INSS.

6.3.3. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF.

6.3.4. Certidão Negativa da Dívida Ativa da União e de Tributos Administrados pela Receita Federal.

6.3.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho.

6.3.6. Cópia do Contrato e/ou do Termo Aditivo.

6.3.7. Quando a contratada for optante pelo simples, apresentar documento comprobatório atualizado.

6.4. O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela Locadora.

6.5. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a Locadora providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatária.

6.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancária - OB para pagamento.

6.7. A Locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela Locadora, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento.

6.8. Os pagamentos às empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão feitos, exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário, junto ao Banco de Brasília S/A – BRB, nos termos do Decreto nº 32.767, de 17/02/2011.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura, na forma prevista na legislação vigente, podendo ser prorrogado.

PARÁGRAFO ÚNICO. O Contrato poderá ser rescindido no menor prazo possível, para melhor adequação às finalidades de interesse público, nos termos do art. 58 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993, ou de forma que as ações em curso na Unidade de Patrimônio Imobiliário da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEEC/DF 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 art. 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 Estado de Educação, para instalação e funcionamento da Sede da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF, com capacidade para acomodar aproximadamente 1.621 (um mil e seiscentos e vinte e um) servidores, os quais administram e gerenciam um público alvo de 60.000 (sessenta mil) servidores; 836 (oitocentas e trinta e seis) unidades escolares e parceiras e cerca de 600.000 (seiscentos mil) estudantes, além de toda comunidade escolar envolvida no processo educativo dos estudante, 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

10.1. A Locadora fica obrigada a:

10.1.1. Entregar ao Distrito Federal o imóvel desocupado, em perfeitas condições de uso, livre e desembaraçado de quaisquer ônus que possa impedir sua locação, mediante prévia vistoria e aprovação da Locatária.

10.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado.

10.3.1. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

10.1.4. Fornecer à Locatária Termo de Vistoria no qual conste descrição detalhada do estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

10.1.5. Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

10.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nessas compreendidas as despesas necessárias à aferição de idoneidade do pretendente.

10.7. Exibir à Locatária, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

10.1.8. Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Locatária, atendendo prontamente quaisquer reclamações.

10.1.9. Preservar o domínio, não divulgar e nem permitir a divulgação, sob qualquer hipótese, das informações que venha a ter acesso em decorrência da contratação.

10.1.10. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.1.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, (se houver), entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel.

10.1.12. Arcar com quaisquer obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel.

10.1.12.1. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.

10.1.12.2. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel.

10.1.13. Em caso de ocorrência de medida judicial que incida sobre o imóvel, objeto da locação, informar à Locatária no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

10.1.14. Pagar prêmio de segurança complementar contra fogo.

10.1.15. 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.

10.1.16. Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.1.17. Responder as notificações da Locatária acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no imóvel locado no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis.

10.1.18. Manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

10.1.19. Cumprir com todas as demais obrigações entabuladas no instrumento contratual a ser celebrado.

10.1.20. 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, nos termos da Lei nº 8.245, de 18/10/1991, seção V, do direito de preferência, arts. 27 a 34.

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

10.1.22. Arcar com as despesas com a manutenção preditiva, manutenção e conservação das redes: elétricas; lógica (dados e voz); hidrossanitária; climatização e contra incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL

11.1. São obrigações da Locatária:

11.1.1. Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desse e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

11.1.2. Emitir Nota de Empenho em favor da Locadora.

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

11.1.4. Efetuar pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após a apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal da empresa junto à Fazenda do Distrito Federal, da Fazenda Federal, INSS e do FGTS.

11.1.5. Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esse incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

11.1.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

11.1.8. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora.

11.1.9. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da Locadora, sendo assegurado à Locatária o direito de abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

11.1.10. Entregar imediatamente à Locadora os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à Locatária.

11.1.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio,(se houver), entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

11.1.11.1. Arcar com o pagamento de água, luz e demais taxas e benefícios que possam incidir sobre o uso do imóvel no período em que estiver sobre guarda da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF.

11.1.11.2. Limpeza, conservação das instalações e dependências do imóvel.

11.1.12. Pagar o IPTU/TLP.

11.1.13. Pagar despesas de telefone e de consumo de energia elétrica.

11.1.14. Apresentar projeto à Locadora caso haja necessidade de expansão de carga elétrica no imóvel.

11.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

11.1.16. Promover a anotação do contrato por averbação na matrícula do imóvel para as finalidades legais, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF, às suas expensas, ressaltando a sua vigência no caso de alienação a terceiro, bem assim, o direito de preferência de aquisição do imóvel no prazo legal.

11.1.17. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador 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 nº 8.245, de 18/10/1991.

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 art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

A Locadora deverá adequar o imóvel para atendimento à pessoa portadora de necessidades especiais, de acordo com as disposições do Relatório de Vistoria de Acessibilidade nº Z758236-RVA (75951972), bem como eventuais outras que se fizerem necessárias conforme Código de Edificações do Distrito Federal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis, sob pena de aplicação de multa contratual em desfavor da Locadora, conforme o Parecer nº 32/2016 - PRCO/PGDF e a Declaração de Acessibilidade (77184218).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

14.1. 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, observando o disposto no art. 65 da Lei nº 8.666, de 21/06/1993.

14.2. 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.

14.3. A previsão de reajuste de preços depende de pedido antes da formalização de eventual prorrogação, sob pena de preclusão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO AMIGÁVEL

O Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, de comum acordo, desde que haja conveniência para a Administração (art. 79, II, da Lei nº 8.666, de 21/06/1993), 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 SEXTA – DA RESCISÃO

16.1. O Contrato poderá ser rescindido:

16.1.1. Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, observado o disposto o art. 78 da Lei 8.666, de 21/06/1993.

16.1.2. Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na art. 9º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – 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 OITAVA – DO EXECUTOR

O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Educação, designará 02 (dois) executores para o Contrato, sendo titular e suplente, que desempenharão as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - 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 Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – 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:

ISAIAS APARECIDO DA SILVA

Secretário de Estado de Educação do Distrito Federal - Substituto

Pela LOCADORA:

JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

Administrador Não-Sócio

TESTEMUNHAS:

1. NÁGILA VERÔNICA SOUSA DE FREITAS - CPF: ██████████432.931-██████████

2. ANDRÉ LUIZ DE OLIVEIRA CARDOSO - CPF: ██████████.546.876-██████████



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR, RG n.º ██████████**, **Usuário Externo**, em 19/07/2022, às 16:13, 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 **ISAIAS APARECIDO DA SILVA - Matr. 02155680, Secretário(a) de Estado de Educação do Distrito Federal substituto(a)**, em 19/07/2022, 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 **NÁGILA VERÔNICA SOUSA DE FREITAS - Matr. 2398826, Analista em Políticas Públicas e Gestão Educacional**, em 19/07/2022, às 16:26, 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 **ANDRE LUIZ DE OLIVEIRA CARDOSO - Matr. 0239703X, Gerente de Contratos e Termos**, em 19/07/2022, às 16:26, 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.

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=91292405 código CRC= **7D067FF2**.



"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00080-00203826/2020-92

Doc. SEI/GDF 91292405