



## GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL 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 **048953**  
**/2023**, NOS TERMOS DO PADRÃO Nº 11/2002

SIGGO nº: 048953

Processo nº 00431-00031525/2022-95

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

1.1. O **DISTRITO FEDERAL**, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº 04.251.080/0001-09, com sede na SEPN Quadra 515 Lote 02 Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.770-502 - DF, doravante denominada CONTRATANTE, neste ato representada por **JEAN MARCEL PEREIRA RATES**, portador do RG nº 3.401.098 SSPDF, inscrito sob o CPF nº 052.911.526-30, na qualidade de Secretário-Executivo de Desenvolvimento Social, em cumprimento a delegação de competência prevista no art. 1º, parágrafo único, do [Decreto nº 41.498, de 18 de novembro de 2020](#), c/c art. 2º, inc. I da [Portaria nº02 de 25 Janeiro de 2023](#), e do outro lado, a empresa **ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ nº 38.056.040/0001-28, com sede à SHCN CL, Quadra 202, Bl. A, salas 201-204, doravante denominada CONTRATADA/LOCADORA, neste ato representada por **FLÁVIO CÉSAR PEREIRA BARROS**, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 1.969.615 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 000.606.551-19, na qualidade de Diretor Presidente, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PROCEDIMENTO

2.1. O presente Contrato obedece aos termos do Projeto Básico (104632340), da Proposta da Contratada (102405159), da Justificativa de Inexigibilidade de licitação (104632340,99817757,111578977) baseada no Inciso V do Art. 74 da Lei nº14.133 de 1º Abril de 2021 e Lei Federal nº 8.245, de 1991 e demais legislações afetas à presente contratação.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO OBJETO

3.1. O Contrato tem por objeto a locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do Distrito Federal (SEDES/DF), conforme especifica a Justificativa de Inexigibilidade de licitação (99817757), do Projeto Básico (104632340) e a Proposta da Contratada (102405159) que passam a integrar o presente Termo, independente de transcrição.

### 4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 388.481,25 (trezentos e oitenta e oito mil quatrocentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos), o valor correspondente ao IPTU é de R\$ 118.481,28 (cento e dezoito mil quatrocentos e oitenta e um reais e vinte e oito centavos) e o valor mensal do condomínio é de R\$ 95.555,97 (noventa e cinco mil quinhentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos), discriminado conforme tabela abaixo:

VALOR MENSAL	MENSAL	ANUAL
ALUGUEL	R\$ 388.481,25	R\$ 4.661.775,00
IPTU	R\$ 9.873,44	R\$ 118.481,28
CONDOMÍNIO	R\$ 95.555,97	R\$ 1.146.671,64
Taxa de condomínio	R\$ 39.712,94	R\$ 476.555,28
Bombeiros civis	R\$ 25.032,48	R\$ 332.528,64
Água	R\$ 3.099,83	R\$ 37.197,96
Energia elétrica	R\$ 27.710,72	R\$ 300.389,76
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 493.910,66</b>	<b>R\$ 5.926.927,92</b>

4.1.1. As despesas de taxa de condomínio, bombeiros civis, energia elétrica e água estão dentro do arcabouço do Condomínio, sendo pagas mediante reembolso.

4.2. O valor mensal do contrato é de R\$ 493.910,66 (quatrocentos e noventa e três mil novecentos e dez reais e sessenta e seis centavos), perfazendo o valor global do contrato em R\$ 5.926.927,92 (cinco milhões, novecentos e vinte e seis mil novecentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos) a ser atendida à conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento corrente – Lei Orçamentária nº 7.212, de 30/12/2022 - LOA 2023, enquanto a parcela remanescente será custeada à conta de dotações a serem alocadas no(s) orçamento(s) seguinte(s).

4.3. Os contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, conforme preceitua o art. 3º do Decreto Distrital nº 37.121, de 16 de fevereiro de 2016.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária, Disponibilidade Orçamentária n.º 222/2023 - SEDES/SEEDS/SUAG/COFIN/DIPLAN (112034517):

UO	FUNÇÃO	SUBFUNÇÃO	PROGRAMA	ATIVIDADE	NATUREZA	FONTE
17101	08	122	8228	8517.0139	33.90.39.10 - ALUGUEL	100
					33.90.39.02 - CONDOMÍNIO	
					33.90.37.12 - SERVIÇO DE BRIGADA	
					33.90.93.17 - ÁGUA	
					33.90.93.17 - ENERGIA	
33.90.93.06 - IPTU	120					

5.2. O empenho inicial é de R\$ 6.212.050,51, conforme Notas de Empenho mencionadas abaixo, sob o evento nº 400091, na modalidade 02-Estimativo:

- a) 2023NE00262 (113160421), emitida em 18/05/2023;
- b) 2023NE00263 (113160881), emitida em 18/05/2023;
- c) 2023NE00264 (113161537), emitida em 18/05/2023;
- d) 2023NE00266 (113162192), emitida em 18/05/2023;
- e) 2023NE00286 (113161848), emitida em 19/05/2023.

## 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), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 30 (trinta) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato.

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

- I - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1751, de 2.10.2014;
- II - Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);
- III - Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;
- IV - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho (em [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br)), em cumprimento à Lei nº 12.440/2011, visando à comprovação da inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

6.3. O pagamento de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para empresa com sede ou domicílio no Distrito Federal será feito exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB, conforme Decreto nº 32.767/2011.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

7.2. Considerar-se-á para efeito de início da vigência, a data em que o último signatário do Termo assinar.

## 8. CLÁUSULA OITAVA - DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

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

## 9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

9.1. A CONTRATADA/LOCADORA fica obrigada:

9.1.1. A 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;

9.1.2. A entregar ao Distrito Federal 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;

9.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, **no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias**, prorrogáveis mediante justificativa plausível e acatada por esta SEDES/DF, observadas as necessidades antecipadas pela SEDES/DF;

9.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.1.5. Manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

9.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.7. Fornecer à SEDES/DF, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.8. Fornecer a laudo de vistoria aprovado pelo CBMDF em conformidade com as normas vigentes, após a adequação do layout pela Contratada;

9.1.9. Fornecer à SEDES/DF recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.10. Resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

9.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;

9.1.12. Indicar preposto para, se aceito pela SEDES/DF, representá-la na execução do contrato decorrente deste Projeto Básico;

9.1.13. Fornecer à SEDES/DF lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

9.1.14. Encaminhar, até o 5º dia útil de cada mês, a Nota fiscal contendo o valor a ser pago referente ao aluguel.

9.1.15. Encaminhar, até o 5º dia útil de cada mês, o Recibo de reembolso de Condomínio, com discriminação das despesas referentes a taxa de condomínio, água, luz e serviço de brigadista, além de outras despesas, se houver.

9.2. 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 a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

10.1. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA fica obrigada:

10.1.1. A pagar, tempestivamente, o aluguel, o IPTU, as despesas de condomínio, de telefone, consumo de força, luz, gás, água, esgoto e bombeiros civis;

I - A contratação de brigada de incêndio (bombeiro civil) por esta Secretaria de Desenvolvimento Social não é vinculativa e pode ser rescindida a qualquer tempo junto ao Condomínio. Trata-se, portanto, de uma cláusula de necessidade.

II - Os valores salariais podem ser atualizados por meio de Acordos ou Convenções Coletivas de Trabalho. Neste caso, a tabela salarial de referência poderá sofrer alteração e, por consequência, o valor a ser reembolsado por esta SEDES/DF.

III - As despesas de taxa de condomínio, bombeiros civis, energia elétrica e água estão dentro do arcabouço do Condomínio, sendo pagas mediante reembolso. Assim, qualquer alteração do valor da taxa de condomínio deverá ser aprovada em Assembleia, com todos os condôminos presentes, uma vez que se aplica os ditames da [Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#).

10.1.2. Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

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

10.1.4. 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;

10.1.5. A permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;

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

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

10.1.8. Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;

10.1.9. Comunicar à proponente adjudicatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.10. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;

10.1.11. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;

10.1.12. Entregar imediatamente à proponente adjudicatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe seja direcionada;

10.1.13. Pagar as despesas de telefone e/ou VOIP;

10.1.14. Pagar as despesas de condomínio, se for o caso;

10.1.15. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água, via condomínio, por ressarcimento;

10.1.16. Pagar os impostos (Imposto Predial Territorial Urbano e Taxa de Limpeza Pública – IPTU/TLP) e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário e em estrita observância à disposição contida no contrato a ser celebrado em decorrência do Projeto Básico;

10.1.17. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, 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 8.245/1991.

10.2. A Contratada deverá encaminhar a prestação de contas em relação aos valores referente ao Condomínio (Parecer Normativo nº 949/2012-PROCAD/PGDF).

## 11. **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.

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DISSOLUÇÃO**

12.1. 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.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO**

13.1. O Locatário poderá rescindir o contrato a qualquer tempo, desde que comunique ao LOCADOR, por escrito e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, a sua intenção.

13.2. O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo;

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

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA**

14.1. 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 unilateral do Contrato.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO EXECUTOR**

15.1. O Distrito Federal, por meio de Ordem de Serviço, designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO**

16.1. 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 20 (vinte) dias daquela data.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA AVERBAÇÃO**

17.1. Após a publicação resumida do instrumento de contrato, deverá ser providenciada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, correndo tal despesa por conta da Locadora.

## **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO CUMPRIMENTO AOS DECRETOS 34.031/2012**

18.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, pelo telefone 0800-6449060 (Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012). (Parecer nº 330/2014-PROCAD/PGDF).

## **19. CLÁUSULA DÉCIMA NOVA - DO FORO**

19.1. Fica eleito o foro de Brasília/DF, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Pelo Distrito Federal:

**JEAN MARCEL PEREIRA RATES**

Secretário-Executivo de Desenvolvimento Social

Pelo Locador:

**FLÁVIO CÉSAR PEREIRA BARROS**

Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **JEAN MARCEL PEREIRA RATES - Matr.1771191-1, Secretário(a) Executivo(a) de Desenvolvimento Social do Distrito Federal**, em 29/05/2023, às 20:47, 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 **FLAVIO CÉSAR PEREIRA BARROS, Presidente**, em 02/06/2023, às 11:21, 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=113268839)  
verificador= **113268839** código CRC= **3C8433EC**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SEPN Quadra 515 Lote 02 Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.770-502 - DF

3773-7152

---