



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do Distrito Federal

Diretoria de Contratos e Convênios

Gerência de Contratos

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

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº
051559/2024, NOS TERMOS DO PADRÃO
Nº 11/2002

SIGGO nº: **051559**

Processo nº 00431-00009768/2023-28

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 no SEPN Quadra 515, Lote 2, Bloco B Ed. Espaço 515 - Asa Norte, 5º Andar, Brasília/Distrito Federal, doravante denominada CONTRATANTE, neste ato representada por **JEAN MARCEL PEREIRA RATES** portador do RG nº 3.401.098 SSP/DF, 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 Nº 03, de 22 de fevereiro de 2024](#), e do outro lado, a empresa **RIQUIANAS ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRI LTDA**, inscrita no CNPJ nº 17.643.084/0001-84, com sede na Quadra 204, Lote 02, Sala 106, Edifício Alfa Mix Center – Águas Claras – CEP: 71939-540 - Brasília – DF, telefones (61) 3575-3030 / (61) 98141-3130 doravante denominada CONTRATADA/LOCADORA, neste ato representada por **RICARDO FARIAS DA SILVA** brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 1.660.432 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 858.918.601-63, na qualidade de Gestor Imobiliário, 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 (133744723), da Proposta da Contratada (141257029), da Justificativa de Inexigibilidade de licitação (120638235) 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 **Centro de Referência Especializado de Assistência Social na Região Administrativa do Recanto das Emas**, Unidade Operativa da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do Distrito Federal (SEDES/DF), conforme especifica a Justificativa de Inexigibilidade de licitação (120638235), do Projeto Básico (133744723) e a Proposta da Contratada (141257029) que passam a integrar o presente Termo, independente de transcrição.

4. CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR

4.1. O valor mensal do contrato corresponde a R\$ 25.850,45 (vinte e cinco mil oitocentos e cinquenta reais e quarenta e cinco centavos), discriminado conforme tabela abaixo:

	Mensal	Anual
Aluguel	R\$ 25.500,00	R\$ 306.000,00
IPTU	R\$ 162,25	R\$ 1.946,99
Seguro Incêndio Empresarial	R\$ 188,20	R\$ 2.258,39
Total	R\$ 25.850,45	R\$ 310.205,38

4.2. O valor anual do aluguel é de **R\$ 306.000,00** (trezentos e seis mil reais), o valor correspondente ao IPTU é de **R\$ 1.946,99** (um mil novecentos e quarenta e seis reais e noventa e nove centavos) e o valor anual do seguro de incêndio empresarial é de **R\$ 2.258,39** (dois mil duzentos e cinquenta e oito reais e trinta e nove centavos), perfazendo o valor global do contrato em **R\$ 310.205,38** (trezentos e dez mil duzentos e cinco reais e trinta e oito centavos) a ser atendida à conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento corrente – [Lei Orçamentária nº 7.377, de 29 dezembro de 2023 - LOA 2024](#), 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:

PROGRAMA DE TRABALHO					
08.244.6228.2944.0006 – PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL - DEMAIS INDIVÍDUOS E FAMÍLIAS - DISTRITO FEDERAL					
UO	ESFERA	ID USO	FONTE(S)	NATUREZA DE DESPESA	SUBITEN(S)
17902	2	0	1000	339039	10
			1580	339039	69
			3580	339093	06

5.2. O empenho inicial é de R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais) e de R\$ 4.205,38 (quatro mil duzentos e cinco reais e trinta e oito centavos) conforme Notas de Empenho nº 2024NE00438 e 2024NE00439, emitidas em 20/05/2024, sob o evento nº 400091, na modalidade 02-Estimativo.

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), 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. Ainda, caso as condições e os preços não permanecerem vantajosos para a Administração, será permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, ressalvado o direito à indenização prevista no [art. 129 da Lei nº 14.133 de 2021](#).

7.2.1. Caso a Administração dê causa antecipada à rescisão do contrato, deverá ela arcar com perdas e danos de eventuais investimentos que a contratada tenha efetuado por ocasião da prestação dos serviços, desde que devidamente comprovados nos termos do [Art. 129 da Lei nº 14.133 de 2021](#).

7.3. Caso o Contrato seja assinado de forma eletrônica, 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. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.6. 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;

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

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

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

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

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

9.1.12. 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.

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

9.1.14. Encaminhar, até o 5º dia útil de cada mês, o Recibo de reembolso, com discriminação das despesas que forem pagas mediante reembolso, 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, o seguro de incêndio empresarial, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone e/ou VOIP, consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

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.

10.2. 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 EXTINÇÃO CONTRATUAL (ART. 92, XIX)

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

12.1.1. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Contratante, quando este não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou

quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

12.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

12.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

12.2. 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.

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

12.2.2. 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.

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

12.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

12.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.3.3. Indenizações e multas.

12.4. 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).

12.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante 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).

13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA

13.1. 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.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO EXECUTOR

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

15.1. A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial e no Painel Nacional de Compras Públicas- PNCP, que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis da assinatura.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA AVERBAÇÃO

16.1. 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO CUMPRIMENTO AOS DECRETOS 34.031/2012

17.1. 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).

18. CLÁUSULA DÉCIMA NOVA - DO FORO

18.1. 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:

RICARDO FARIAS DA SILVA

Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **JEAN MARCEL PEREIRA RATES - Matr.1771191-1, Secretário(a) Executivo(a) de Desenvolvimento Social do Distrito Federal**, em 28/05/2024, às 20:15, 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 **Ricardo Farias da Silva, Usuário Externo**, em 29/05/2024, às 22:07, 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= **141727539** código CRC= **A37A60EF**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SEPN Quadra 515 Lote 02 Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.770-502 - DF
Telefone(s): 3773-7152
Site - www.sedes.df.gov.br