



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal
Coordenação de Aquisições, Contratos e Convênios
Diretoria de Contratações

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

TERMO DE CONTRATO DE COMODATO Nº 01/2024-SEJUS QUE CELEBRAM, DE UM LADO, COMO **COMODATÁRIO**, O DISTRITO FEDERAL, POR MEIO DA **SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA**, E DE OUTRO, COMO **COMODANTE**, **A AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA** OBJETIVANDO A UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO **SETOR COMERCIAL SUL (SCS) QUADRA 08, BLOCO B, CEP 70333-900, BRASÍLIA/DF**, NA FORMA ABAIXO.

Processo nº: 00400-00015997/2024-01

SIGGO nº: 051478

O Distrito Federal, por meio da **SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL**, denominada COMODATÁRIA, inscrita no CNPJ nº 08.685.528/0001-53, com sede em SAAN Quadra 01 Lote C, Zona Industrial – Brasília/ DF, CEP: 70.632-100, representado por **JAIME SANTANA DE SOUSA**, na qualidade de Secretário-Executivo da Secretaria de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, inscrito no CPF nº 015.411.433-29, Documento de Identidade nº 2001028074695 SSP-CE, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, e fundamento na Portaria SEJUS nº 141, de 05 de julho de 2019, publicada no DODF nº 127, de 09 de julho de 2019, e Decreto de 18 de novembro de 2022, publicado no DODF nº 216, página 53, de 21 de novembro de 2022; e a **AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, denominado "**SUPER CENTER VENANCIO 2000**", travante denominada COMODANTE, inscrita no **CNPJ nº 07.560.370/0001-22**, com sede no Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B - 60, sala 243, CEP 70333-900, Brasília/DF, neste ato representada por **RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA**, inscrito no CPF nº 498.073.581-91, e Registro Geral nº 1.707.046 SSP/DF, e **ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA** Registro Geral nº 1.423.812 SSP/DF, inscrito no CPF nº 498.073.231-34, na qualidade de Sócio Administradores, firmam o presente TERMO, que se regerá pelos **artigos 579 a 585 do Código Civil** e, na Lei 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, subsidiariamente, e as cláusulas explicitadas como seguem.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

A COMODANTE cede à **SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL** título gratuito, o uso do imóvel situado no Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B, para o funcionamento de unidades orgânicas desta Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito

Federal (SEJUS/DF), na forma a seguir.

1.1. Constitui objeto do presente **Termo de Contrato de Comodato** a área total de **3.607,05 m² (três mil seiscientos e sete metros e cinco decímetros quadrados)**, divididos nos termos detalhados a seguir, conforme especificações do Projeto Básico (139430298):

1.1.1. Área de **3.450,65 m² (três mil quatrocentos e cinquenta metros e sessenta e cinco decímetros quadrados)**, correspondentes ao 5º andar do bloco B-60 do Shopping Venâncio 2000, no endereço Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B; com valor de condomínio estimado em R\$ 23,04 (vinte e três reais e quatro centavos) por m² (136720973), para o funcionamento de unidades da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF); e

1.1.2. Área de **156,40 m² (cento e cinquenta e seis metros e quarenta decímetros quadrados)**, situada no 1º andar do Shopping Venâncio 2000, nomeado "LUC 14", no endereço no Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B-60 loja nº 114; com valor de condomínio estimado em R\$ 73,72 (setenta e três reais e setenta e dois centavos) por m² (136720973), para o funcionamento de unidade da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1. O **Termo de Comodato** terá vigência de **24 (vinte e quatro) meses**, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado, facultada sua resolução mediante manifestação escrita, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias**.

2.2. Em caso de extinção, rescisão, dissolução ou fim da vigência do comodato, a Comodatária terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para desocupar o imóvel, e devolvê-lo no estado em que o encontrou.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS ENCARGOS

3.1. A COMODATÁRIA não realizará qualquer pagamento a título de aluguel da área cedida, no entanto, será de sua responsabilidade o pagamento de cota parte (rateio), relativo as despesas detalhadas na **CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA COMODATÁRIA**, em proporção à sua ocupação;

3.2. O valor estimado para custeio dos valores relativos as custas condominiais, detalhado a seguir, perfaz o montante de **R\$ 2.184.786,96** (dois milhões, cento e oitenta e quatro mil setecentos e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos), para o período de **24 (vinte e quatro) meses de uso da cessão da área**.

3.2.1. O Custo mensal do condomínio da cessão de área de **3.450,65 m²** (três mil quatrocentos e cinquenta metros e sessenta e cinco decímetros quadrados), correspondente ao 5º andar do Shopping Venâncio 2000, no endereço Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B, considerando o valor descrito na certidão de custeio (136720973), para a despesa condominial estimada em R\$ 23,04 (vinte e três reais e quatro centavos) por m², **resultando no valor mensal de R\$ 79.502,98 (setenta e nove mil quinhentos e dois reais e noventa e oito centavos)**, perfazendo o valor anual de R\$ 954.035,76 (novecentos e cinquenta e quatro mil trinta e cinco reais e setenta e seis centavos), e para o **período de 24 meses o valor total perfaz o montante estimado de R\$ 1.908.071,52** (um milhão, novecentos e oito mil setenta e um reais e cinquenta e dois centavos), procedentes do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual.

3.2.2. O Custo mensal do condomínio da cessão de área de **156,40 m² (cento e cinquenta e seis metros e quarenta decímetros quadrados)**, situada no 1º andar do Shopping Venâncio

2000, nomeado "LUC 14", no endereço no Setor Comercial Sul (SCS) Quadra 08, Bloco B-60 loja nº 114, considerando o valor descrito na certidão de custeio (136720973), para a despesa condominial estimada em R\$ 73,72 (setenta e três reais e setenta e dois centavos) por m², **resultando no valor mensal de R\$ 11.529,81 (onze mil quinhentos e vinte e nove reais e oitenta e um centavos)**, perfazendo o valor anual de R\$ 138.357,72 (cento e trinta e oito mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), e para o **período de 24 meses o valor total perfaz o montante estimado de R\$ 276.715,44** (duzentos e setenta e seis mil setecentos e quinze reais e quarenta e quatro centavos), procedentes do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual.

3.3. Os efeitos financeiros deste Termo só serão produzidos após efetiva assinatura do instrumento, definição da cota parte (rateio), bem como da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel e emissão de termo de recebimento definitivo por parte da COMODATÁRIA (SEJUS/DF).

CLÁUSULA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1 – A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

I – Unidade Orçamentária: 44101

II – Programa de Trabalho: 14.122.8211.8517.7250 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS -SEJUS/DF

III – Natureza da Despesa: 33.90.39

IV – Fonte de Recursos: 100

4.2 – O empenho é de **R\$ 364.131,16 (trezentos e sessenta e quatro mil cento e trinta e um reais e dezesseis centavos)**, conforme Nota de Empenho nº 2024NE00445, emitida em 26/04/2024, sob o evento nº 400091, na modalidade Estimativo.

CLÁUSULA QUINTA - DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

5.1. É vedado a COMODATÁRIA realizar outras construções ou benfeitorias com fins diversos daqueles previstos na cláusula primeira deste instrumento, sem prévia e expressa autorização da COMODANTE.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESTITUIÇÃO

6.1. Findo o prazo estipulado na cláusula segunda deste instrumento, a COMODATÁRIA restituirá o imóvel à COMODANTE na mesma situação que o encontrou, conforme termos do laudo de vistoria.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A COMODATÁRIA permitirá o livre acesso ao imóvel de representantes da COMODANTE incumbidos da tarefa de fiscalização do cumprimento das disposições do presente instrumento.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES PERANTE TERCEIROS

8.1. A COMODANTE não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidos pela COMODATÁRIA com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto deste TERMO. Da mesma forma, a COMODANTE não será responsável, a qualquer título, por quaisquer danos ou indenizações devidos a terceiros, em decorrência de atos praticados pela COMODATÁRIA, por seus servidores, empregados, subordinados, prepostos ou contratados.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA COMODATÁRIA

9.1. A COMODATÁRIA se obriga:

9.1.1. Arcar com as despesas ou ressarcir, conforme o caso, toda e qualquer despesa relativa ao consumo de energia elétrica, água, gás, IPTU/TLP que venham a incidir sobre a área ocupada, inclusive condomínio, bem como promover a conservação e limpeza da área e de suas adjacências, durante o período de vigência deste TERMO, não lhe podendo ser cobrada nenhuma despesa cujos fatos geradores sejam anteriores ou posteriores ao COMODATO, qualquer que seja a sua natureza.

9.1.2. Cobrir toda e qualquer despesa relativa à manutenção e à conservação do próprio objeto deste Comodato, bem como os danos, porventura, causados por seus agentes, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, não assistindo à COMODANTE direito à indenização;

9.1.3. Cumprir as normas de posturas, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à atividade que será desenvolvida;

9.1.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, em decorrência da instalação do equipamento, exceto os decorrentes de vício de construção, devendo, neste caso, desde logo notificar a COMODANTE;

9.1.5. Submeter à aprovação da COMODANTE os projetos relativos à reparação dos danos ocorridos, bem como relativos às benfeitorias necessárias ao desenvolvimento da atividade a que se destina o imóvel;

9.1.6. Restituir a área do imóvel, findo o comodato, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, não assistindo à COMODANTE direito à indenização;

9.1.7. Deverá realizar vistoria prévia à ocupação e vistoria final quando da entrega do imóvel;

9.1.8. Declarar, expressamente, em termo próprio, o recebimento das instalações de propriedade da COMODANTE, discriminados no Termo de Vistoria; e

9.1.9. Designar executor/fiscal para acompanhar o fiel cumprimento do ajuste firmado.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA COMODANTE

10.1. A COMODANTE se obriga a:

10.1.1. Ceder parte do espaço físico de forma permitir o uso a que se destina e garantir-lhe durante o tempo do presente Termo de Contrato de Comodato;

10.1.2. Exercer a atividade normativa, o controle e a fiscalização sobre a execução do presente Termo de Contrato de Comodato;

10.1.3. Dar conhecimento à Secretaria das normas administrativas que regulam a utilização do bem do particular, exigindo seu fiel cumprimento;

10.1.4. Fornecer, à COMODATÁRIA, descrição minuciosa do estado da área cedida do imóvel, quando da entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.1.5. Visar e rubricar, os laudos de vistoria da área cedida do imóvel, a serem elaborados pela COMODATÁRIA, sem qualquer ônus para a COMODANTE, com a finalidade de confirmar o estado de conservação do objeto deste Termo de Contrato de Comodato;

10.1.6. Os consumos estimados de condomínio, energia elétrica, água, gás devem ser comprovados mensalmente para a devida conciliação bancária e pagamento;

10.1.7. Ceder, sem custos, certo número de vagas ou cartões de estacionamento para carros oficiais e autoridades;

10.1.8. A indenizar os custos de adaptação do imóvel à COMODATÁRIA, caso a vigência seja interrompida pela COMODANTE por sua solicitação expressa, antes do prazo definido na CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA; e

10.1.9. Autorizar a COMODATÁRIA a realizar obras de adaptação do local.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FORÇA MAIOR

11. Em caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer motivo de força maior que impeça total ou parcialmente o uso do imóvel para as finalidades a que se destina, na forma da cláusula primeira, poderá a COMODANTE, a seu exclusivo critério:

11.1. Considerar terminada a cessão de uso, sem que a COMODATÁRIA tenha direito a qualquer indenização, seja a que título for; ou

11.2. Não considerar como integrante do prazo de efetiva utilização do imóvel (CLÁUSULA SEGUNDA) o tempo equivalente ao das obras de restauração ou impedimento de uso, devendo, em tal caso, ser lavrado aditamento ao presente TERMO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS CONDIÇÕES DA DEVOLUÇÃO

12.1. Findo o COMODATO, deverá a COMODATÁRIA restituir o imóvel em condições de uso e conservação.

12.2. A COMODATÁRIA obriga-se a:

12.2.1. Desocupar o imóvel e restituí-lo ao proprietário, nas condições previstas neste instrumento e no Laudo de Vistoria, no prazo estipulado, sem necessidade de qualquer interpelação ou notificação;

12.2.2. A não usar o imóvel senão com a finalidade prevista na cláusula primeira deste TERMO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA REMOÇÃO DOS BENS

13.1. O descumprimento pela COMODATÁRIA de qualquer de suas obrigações dará à COMODANTE o direito de considerar rescindido o presente COMODATO, mediante aviso, com antecedência de 120 (cento e vinte) dias.

Parágrafo Único – Rescindido o COMODATO, a COMODANTE, de pleno direito, reintegrar-se-á na posse do imóvel.

13.2. Terminado o COMODATO deverá a COMODATÁRIA promover a remoção de quaisquer bens incorporados ao seu patrimônio ou de seus empregados, subordinados, prepostos, contratantes ou terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA ALTERAÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– DA RESCISÃO UNILATERAL

15.1. O Distrito Federal poderá rescindir, unilateralmente, verificado o descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes deste Termo ou, ainda, a superveniência de norma legal que impeça sua continuidade.

15.2. O presente Termo poderá ser rescindido por motivo de interesse público, por ato unilateral da COMODATÁRIA, sem que haja direito da COMODANTE à indenização de qualquer natureza.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO EXECUTOR

16.1. O Distrito Federal, por meio de Ordem de Serviço, designará Executor para o Termo de Contrato de Comodato, 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 Termo de Contrato de Comodato 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, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela SEJUS.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA- DO DECRETO Nº 34.031/2012

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA– DA SOLUÇÃO DE DÚVIDAS

19.1. Eventuais dúvidas, omissões ou controvérsias decorrentes deste termo serão dirimidas de comum acordo pelos partícipes, por meio de consultas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO

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

Brasília/DF, **na data da assinatura eletrônica.**

PELA COMODATÁRIA

JAIME SANTANA DE SOUSA

Secretário-Executivo da SEJUS/DF

PELA COMODANTE

AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA

RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA

Sócio Administrador

ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA

Sócio Administrador



Documento assinado eletronicamente por **JAIME SANTANA DE SOUSA - Matr.0252010-9, Secretário(a) Executivo(a)**, em 30/04/2024, às 10:44, 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 **Rafael Venâncio da Silva, Usuário Externo**, em 30/04/2024, às 16:25, 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 **André Venâncio da Silva, Usuário Externo**, em 30/04/2024, 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= **139527584** código CRC= **8EA9E2C1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAIN - Estação Rodoferroviária - Ala Central - Bairro Asa Norte - CEP 70631-900 - DF
Telefone(s):
Site - www.sejus.df.gov.br
