



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal

Diretoria de Contratações

Gerência Operacional e de Acompanhamento 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 ao Distrito Federal nº 10/2023-SEJUS, nos termos do Padrão nº 11/2002**

**Processo: 00400-00018736/2021-91**

**SIGGO nº 049111**

#### **Cláusula Primeira – Das Partes**

O Distrito Federal, por meio da **Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania**, inscrita no CNPJ nº **08.685.528/0001-53**, com sede em **SAIN - Estação Rodoferroviária - Ala Central - Bairro Asa Norte - CEP 70631-900 - DF**, representado por **JAIME SANTANA DE SOUSA**, na qualidade de Secretário-Executivo, inscrito no CPF nº 015.411.433-29, Documento de Identidade nº 2001028074695 SSP-CE, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentaria, 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 **DROGARIA FARMAFUJI LTDA EPP**, doravante denominada Locadora, inscrita no CNPJ sob o nº **00.061.325/0001-84**, com sede no **Q CCSW 6 LOTE 02/03, BLOCO B SALA 01/03/05 EDIFÍCIO MIAMI CENTER, BAIRRO: SETOR SUDOESTE, BRASÍLIA/DF, CEP: 70.680-650**, representada por ÍTALO PORTELA SOUSA, inscrito no CPF nº 012.773.761-82, Documento de Identificação nº 2.274.286 SSP/DF, na qualidade de Sócio-Administrador, (115360077), que outorga poderes a empresa **AF SOUSA FILHO & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.080.777/0001-13, conforme Procuração (115585282), neste ato representada pelo procurador **EDSON LIMA DA SILVA** (114838499) (114997294), inscrito no CPF nº 471.687.815-53, Documento de Identidade nº 1.770.136 SSP-DF, firmam o que se segue.

#### **Cláusula Segunda – Do Procedimento**

O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público para Locação de imóvel nº. 01/2022 (91294062); do Projeto Básico - SEJUS/COORSEMA/DIMA/GEAMATAG (86423008), da Justificativa de Dispensa de Licitação (114572958), Ratificação da Dispensa de Licitação (115574882), da proposta nº 02 (113716346); adequada conforme registro (119567830), baseada no inciso X, art. 24, c/c o art 26 da Lei nº 8.666/93; da Lei nº 8.245/91, e do Decreto Distrital nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

#### **Cláusula Terceira – Do Objeto**

O contrato tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento da **Gerência de**

**Atendimento em Meio Aberto de Taguatinga**, situado no endereço CNA 02 Lote 11, mezanino, bairro: Taguatinga, Brasília/DF, CEP: 72.110-025, com área locada de 420m<sup>2</sup> (107469761), nos termos do Edital de Chamamento Público para Locação de imóvel nº. 01/2022 (91294062); do Projeto Básico - SEJUS/COORSEMA/DIMA/GEAMATAG (86423008), da Justificativa de Dispensa de Licitação (114572958), Ratificação da Dispensa de Licitação (115574882), da proposta nº 02 (113716346), adequada conforme registro (119567830); baseada no inciso X, art. 24, c/c o art 26 da Lei nº 8.666/93; da Lei nº 8.245/91, e do Decreto Distrital nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

#### **Cláusula Quarta – Do valor**

4.1. **O valor mensal da locação será de R\$ 11.000,00 (onze mil reais)**, acrescido do valor mensal estimado em **R\$ 2.178,84 (dois mil cento e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)**, relativo a **Taxa de Manutenção (119567830) das área comuns do imóvel, incluindo o custo com o fornecimento de água e esgoto, totalizando o valor mensal de R\$ 13.178,84 (treze mil cento e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos)**, com valor anual de **R\$ 158.146,08 (cento e cinquenta e oito mil cento e quarenta e seis reais e oito centavos)**, perfazendo o valor total de **R\$ 316.292,16 (trezentos e dezesseis mil duzentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos)**, para o período de **24 (vinte e quatro) meses**, procedentes do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2. Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados por índice adotado em lei, ou na falta de previsão específica, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo– IPCA.

#### **Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária**

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

I – Unidade Orçamentária: 44.101 – SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA

II – Programa de Trabalho: 14.243.6211.4217.0003(\*) MANUTENÇÃO DO SISTEMA SOCIEDUCATIVO-D.F OCA

III – Natureza da Despesa: 339039

IV – Fonte de Recursos: 100

5.2. O empenho inicial é de R\$ 92.251,88 (noventa e dois mil duzentos e cinquenta e um reais e oitenta e oito centavos), conforme Nota de Empenho nº 2023NE00903, emitida em 14/08/2023, 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. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel e emissão de termo de recebimento definitivo por parte da Locatária (SEJUS/DF);

6.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto n.º 32.767/2011, o qual exige que pagamentos referentes a créditos de valores iguais ou superiores a cinco mil reais sejam feitos através de conta corrente em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A - BRB.

### **Cláusula Sétima – Do Prazo de Vigência**

O prazo de vigência do contrato de locação será de **24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de assinatura eletrônica**, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, na forma prevista pela legislação.

### **Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização**

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania, 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.

### **Cláusula Nona – Das Obrigações da Locadora**

9.1. Apresentar antes da contratação documentação regular composta por habite-se, escritura, certidão negativa de ônus do cartório de registro de imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP;

9.2. Apresentar, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel e de seu representante legal;

9.3. Apresentar a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF) cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;

9.4. Entregar, à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina. Bem como, lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto de Taguatinga, durante a vigência do Contrato de Locação;

9.5. Arcar com o pagamento de impostos, taxas e contribuições, (incluindo o IPTU, TLP e taxas prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais) que porventura incidam sobre o serviço contratado, sem qualquer alteração no valor do contrato;

9.6. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, 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, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;

9.7. Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal;

9.8. Deverá o Locador observar e cumprir, integralmente, todas as especificações e obrigações contidas no Projeto Básico, nas normas vigentes que regem sobre edificações, acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais, construção civil e em todas as demais normas vigentes, que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente documento;

9.9. Pagar os impostos, as taxas e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo apresentar os comprovantes de quitação à Locatária. Deve, ainda, ser apresentada o Comprovante de Quitação das taxas anteriores à contratação;

9.10. Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;

9.11. Todos os impostos, taxas, contribuições e outros porventura incidentes sobre o serviço

contratado estarão inclusos no valor do contrato;

9.12. Responder por perdas e danos que vier a causar a contratada, ou a terceiros, em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais, a que estiver sujeita;

9.13. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 8.666/93, no inciso XIII, do artigo 55 e cadastramento junto ao SICAF ou sistema similar utilizado pelo Governo do Distrito Federal, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;

9.14. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

9.15. Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

9.16. Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

9.17. Realizar os consertos estruturais, para sanar problemas de infiltrações e problemas elétricos;

9.18. Realizar a manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, da rede e dos pontos de telefonia, que não sejam causadas em decorrência do mau uso. Mantendo, desse modo, as condições, inicialmente, contratadas. A manutenção do imóvel deverá ser realizada em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços prestados pela Unidade de Atendimento;

9.19. Caso haja taxa condominial, deve ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou matérias que serão incluídos na cobrança desta taxa. Despesas extraordinárias deverão correr a conta do locador. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas a contratação;

9.20. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos:

Lei Distrital n.º 2.105, de 08/10/1988 e alterações;

Lei Distrital n.º 3.919, de 19 de dezembro de 2006;

Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF;

Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012;

Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF;

Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico;

Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânico das edificações do Distrito Federal;

Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações;

Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade;

Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia;

Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de

trabalho; Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores.

9.21. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.22. O Locador deverá cumprir, integralmente, as obrigações previstas no Art. 22, da Lei 8.245/1991;

9.23. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o Locador deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto n.º 32.767/2011, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

9.24. O Locador deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal;

9.25.

contar do recebimento da sua notificação, considerando ainda as vistorias anuais realizadas ao longo da contratação.

9.26. Comprovar sua regularidade fiscal relativamente ao FGTS, às Contribuições Previdenciárias e à Fazenda Pública do Distrito Federal, nos termos do artigo 173 da Lei Orgânica do Distrito Federal.

9.27. Cumprir todas as determinações constantes no Projeto Básico/Termo de Referência.

#### **Cláusula Décima – Das obrigações do Distrito Federal**

10.1. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.2. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

10.3. Efetuar pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal (pessoa física ou jurídica) junto a Fazenda do Distrito Federal, da Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

10.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18/10/1991;

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

10.6. Notificar a Locadora, sobre a cobrança de tributos e encargos condominiais. Bem como, acerca de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;

10.7. Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

10.8. A Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal ficará obrigada a pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefonia, de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

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

10.10. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;

10.11. Deverá ser realizada uma vistoria no imóvel, a cada 06 (seis) meses, pelo Executor ou Suplente do Contrato de Locação, com posterior envio de relatório situacional, ao setor responsável da

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, acerca da estrutura física geral do imóvel.

#### **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.

#### **Cláusula Décima Segunda – Da Dissolução**

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

#### **Cláusula Décima Terceira – Da Rescisão**

13.1. 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 18.10.1991.

#### **Cláusula Décima Quarta – 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 Quinta – Do Executor**

A SEJUS/DF (Locatária), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no DODF, designará Executor para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto n.º 32.598/2010, na Lei n.º 8.666/93 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da SEJUS/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

#### **Cláusula Décima Sexta – Das Sanções**

16.1 Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeito às sanções previstas no Decreto nº 26.851, de 30 de maio de 2006, no Decreto nº 26.993, de 12 de julho de 2006 e no Decreto nº 27.069, de 14 de agosto de 2006, todos do Distrito Federal e subsidiariamente às previstas nos artigos 86 e 87 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

16.2 Pelo descumprimento ou pela inexecução, total ou parcial, das obrigações previstas no Contrato de Locação, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa e considerando a gravidade da ocorrência, aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas previstas no Decreto Distrital nº

26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações, e no Decreto Distrital nº 27.069, de 14 de agosto de 2006. Sem prejuízo das demais sanções previstas na Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, e ulteriores alterações.

#### **Cláusula Décima Sétima – Das Benfeitorias**

17.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo Locador sem qualquer ônus à Locatária (SEJUS/DF). Caso o Locador não as execute, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei n.º 8.245/91, cabendo ao Executor cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do Locador;

17.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei n.º 8.245/91.

#### **Cláusula Décima Oitava – Da Publicação e do Registro**

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 vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela Administração.

#### **Cláusula Décima Nona - Do cumprimento aos Decretos 34.031/2012 e 5.448/2015**

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

19.2. Nos termos da Lei Distrital nº 5.448, de 12 de janeiro de 2015, é estritamente proibido o uso ou emprego de conteúdo discriminatório, relativo às hipóteses previstas no art. 1º do mencionado diploma legal, podendo sua utilização ensejar a rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

#### **Cláusula Vigésima - Do Foro**

Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

**Pelo Distrito Federal:**

**JAIME SANTANA DE SOUSA**

*Secretário-Executivo*

**Pela Contratada:**

**EDSON LIMA DA SILVA**

*Representante Legal - Procurador*

---



Documento assinado eletronicamente por **JAIME SANTANA DE SOUSA - Matr.0252010-9, Secretário(a) Executivo(a)**, em 16/08/2023, às 17:43, 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 **EDSON LIMA DA SILVA, Usuário Externo**, em 22/08/2023, às 15:01, 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=119821043)  
verificador= **119821043** código CRC= **9C4C3FF6**.

---

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

---