GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA 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 ao Distrito Federal nº 10/2020-SEJUS, nos termos do Padrão nº 11/2002.

Processo: 00400-00012764/2019-81

SIGGO nº 040888

Cláusula Primeira – Das Partes

O Distrito Federal, por meio da **Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal**, 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 MAURÍCIO ANTÔNIO DO AMARAL CARVALHO, na qualidade de Secretário Executivo, inscrito no CPF nº 540.285.749-00, Documento de Identidade nº 2.054.182-2 SSP/PR, 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 **PATRICIA SEABRA SOARES CRISPI**, Brasileira, casada, empresária, Documento de Identidade nº 2.807.323 SSP/DF, inscrito no CPF nº 072.077.706-26, residente no endereço: SQN 111 Bloco "D", apartamento 209- Asa Norte - Brasília/DF, CEP: 70.754-040, na qualidade de proprietária, doravante denominada Locadora, neste ato representada pela empresa **SUKKOT ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTD** inscrita no CNPJ nº 26.081.957/0001-01, com sede na SCS Quadra 02, nº 22, Bloco C, sala 609, parte C231, Ed. Eldorado, Asa Sul, Brasília/DF, CEP: 70.300-902, por meio da Procuração (40225568), por meio de seu Administrador **ALEXANDRE CRISPI SIQUEIRA** (38344341)**,** inscrito no CPF nº 692.950.001-10, firmam o que se segue:

Cláusula Segunda – Do Procedimento

O presente Contrato obedece aos termos do Termo de Referência (23782722); da Justificativa de Dispensa de Licitação (38207287); da Ratificação pelo Secretário-Executivo (38886358); e do 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 nº33.788, de 13 de julho de 2012.

Cláusula Terceira – Do Objeto

O contrato tem como objeto a Locação de imóvel no endereço: **QNM 03 Conjunto O Lote 07, Ceilândia, Brasília-DF, CEP: 72.215-045** para acomodar o **Conselho Tutelar de Ceilândia II** da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, da Região Administrativa nº IX, conforme especifica a Justificativa de Dispensa de Licitação (38207287), a Proposta (35651737), que passam a integrar o presente Termo, nos termos da Lei n.º 8.245, de 18/10/91, do Decreto nº 33.788 de 13 de julho de 2012, e de acordo com o previsto no inciso X do art. 24 e no art. 26, ambos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, e com a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, inciso X, do art. 24 e art. 26.

Cláusula Quarta – Do valor

4.1. O valor mensal será de **R$ 10.147,50 (dez mil cento e quarenta e sete reais e cinquenta centavos),** perfazendo o valor total do Contrato para **12 (doze) meses em R$ 121.770,00 (cento e vinte e um mil, setecentos e setenta reais), já estão inclusos no valor o Condomínio,** procedente 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

II – Programa de Trabalho: 14.243.6211.2579.0020

III – Natureza da Despesa: 33.90.39

IV – Fonte de Recursos: 100

5.2. O empenho inicial é de R$ 91.327,50 (noventa e um mil trezentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), conforme Nota de Empenho nº 2020NE00397, emitida em 15/04/2020, sob o evento nº 400091, na modalidade Estimativo.

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 **12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura eletrônica**, podendo ser prorrogado na forma prevista pela legislação vigente.

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. A Locadora fica obrigada:

I – 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;

II - 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 do Conselho Tutelar de Ceilândia II a que se destina a locação, durante a vigência do Contrato; bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

III – a pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

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, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;

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

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

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

9.6. Deverá o locador observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas no Termo de Referência, e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de portadores de necessidades especiais, construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente;

9.7. 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 quitação das taxas pretéritas a contratação;

9.8. 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;

9.9. 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;

9.10. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;

9.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei n° 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;

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

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

9.14. O locador deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;

9.15. 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;

9.16. 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 pânicos 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;

9.17. 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;

9.18. 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.

9.19. 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;

9.20. 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;

Cláusula Décima – Das obrigações do Distrito Federal

10.1. O Distrito Federal fica obrigado:

10.2. Efetuar o pagamento até 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, Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

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

10.4. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

10.5. 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;

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

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

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

10.9. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

10.10. 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.

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 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

Cláusula Décima Terceira – Da Rescisão

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.

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

Pela inexecução total ou parcial do previsto no Contrato ou pelo descumprimento das obrigações pactuadas, a Contratante poderá aplicar à Contratada, garantida a prévia defesa, as sanções administrativas conforme disposto no Decreto n.º 26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações posteriores, na Lei 8.666/93, e demais disposições legais vigentes.

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 Procuradoria-Geral do Distrito Federal.

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 (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 digital.**

Pelo Distrito Federal:

MAURÍCIO ANTÔNIO DO AMARAL CARVALHO

Secretário Executivo

Pela Contratada:

ALEXANDRE CRISPI SIQUEIRA

Administrador

Documento assinado eletronicamente por **MAURICIO ANTONIO DO AMARAL CARVALHO - Matr.0242475-4**, **Secretario(a) Executivo(a)**, em 22/05/2020, às 20:08, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **Alexandre Crispi Siqueira**, **Usuário Externo**, em 25/05/2020, às 13:07, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **40225974** código CRC= **CD78F9BB**.