

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL****INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES 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 05/2019 nos
termos do Padrão nº
11/2002.**

**Processo nº 00413-
00003077/2019-52**

Cláusula Primeira – Das Partes

O INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL – IPREV/DF, doravante denominado Contratante/Locatário, inscrito no CNPJ sob o nº 10.203.387/0001-37, sediado no SCS Quadra 09, Torre B, Salas 103 a 105, Ed. Parque Cidade Corporate - Brasília/DF - CEP: 71.308-200, neste ato representado por **Ney Ferraz Júnior**, RG nº 1.429.167 SSP/PI e CPF nº 623.427.383-15, na qualidade de Diretor Presidente, com delegação de competência prevista no Art. 7º, inciso XXIX, do Decreto nº 39.381, de 10 de outubro de 2018 e Decreto de 28 de Fevereiro de 2019 e nas Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças e Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal (Decreto nº 32.598/2010), **doravante denominado Contratante**, e as empresas **CEDRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.398.090/0001-34, sediada no SIA/SO, lote nº 24, Bloco “A”, Sala 07, Guará, Brasília/DF, neste ato representado por Emmanuel Sarkis, portador da Carteira de Identidade nº 2.520.061 SSP/DF e inscrito no CPF sob o nº 003.971.251-60, na qualidade de Procurador, **ESTRUTURAL EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.715.970/0001-36, sediada no SHTN, Trecho 01, Lote 02, Bloco C, Apto. 301, Brasília/DF, neste ato representado por Emmanuel Sarkis, portador da Carteira de Identidade nº 2.520.061 SSP/DF e inscrito no CPF sob o nº 003.971.251-60, na qualidade de Sócio, **RVA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.764.843/0001-01, sediada no SIA/SO, Lote 24, Sala 03, Guará, Brasília/DF, neste ato representado por Emmanuel Sarkis, portador da Carteira de Identidade nº 2.520.061 SSP/DF e inscrito no CPF sob o nº 003.971.251-60, na qualidade de Procurador, e **PÓLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.204.468/0001-47, sediada no SHNT, Trecho 01, Conj. 02, Bloco G, Unidade Autônoma 01, Sala 01, Lago Norte, Brasília/DF, **doravante denominado Locadora** neste ato representado por **Emmanuel Sarkis**, portador da Carteira de Identidade nº 2.520.061 SSP/DF e inscrito no CPF sob o nº 003.971.251-60, na qualidade de Procurador.

Cláusula Segunda – Do Procedimento

2.1 – O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 01 (24680079), do Projeto Básico (24679985) e da Proposta vencedora (25633694).

2.2 – A contratação será por Dispensa de Licitação, baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93 e ao disposto na Lei nº 8.245 de 18/10/91.

Cláusula Terceira – Do Objeto

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado no Setor Comercial Sul – SCS Quadra 09, Lote A, Torre B, 1º e 5º andares no edifício Parque Cidade Corporate - Brasília – DF, CEP: 70.308-200, com área total de 2.300 m², sendo 1.783,33 m² nos 1º e 5º andares e 516,67 m² no 5º Subsolo e mais 80 (oitenta) vagas de garagem privativas no 5º subsolo, para instalação da sede do Instituto de Previdência dos

Servidores do Distrito Federal – Iprev/DF, conforme especifica o Edital de Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 01, do Projeto Básico e da Proposta vencedora, que passam a integrar o presente Termo sem necessidade de transcrição.

Cláusula Quarta – Do valor

4.1 – O valor total anual do contrato é de R\$ 2.520.739,44 (dois milhões, quinhentos e vinte mil setecentos e trinta e nove reais e quarenta e quatro centavos), sendo o valor total mensal de R\$ 210.061,62 (duzentos e dez mil sessenta e um reais e sessenta e dois centavos) perfazendo o valor do aluguel mensal de R\$ 172.500,00 (cento e setenta e dois mil e quinhentos reais) e R\$ 37.561,62 (trinta e sete mil quinhentos e sessenta e um reais e sessenta e dois centavos) para despesa com condomínio, considerando que o valor do metro quadrado da locação de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).

4.2 – O valor do condomínio é meramente informativo representando o seu atual valor, e será anualmente objeto de orçamento e votação em assembleia condominial.

Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária

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

I – Unidade Orçamentária: 19213

II – Programa de Trabalho: 09122600385170053

III – Natureza da Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Jurídica

IV – Fonte de Recursos: 280000000

5.2 – O empenho inicial é de R\$ 632.500,00 (seiscentos e trinta e dois mil e quinhentos reais), conforme Nota de Empenho nº 2019NE00318 emitida em 27/08/2019, sob o evento nº 400091, na modalidade Estimativa para custear a despesa com o Aluguel e a Nota de Empenho nº 2019NE00319 no valor de R\$ 137.725,94 (cento e trinta e sete mil setecentos e vinte e cinco reais e noventa e quatro centavos) emitida em 27/08/2019, sob o evento nº 400091, na modalidade Estimativa para custear a despesa com o Condomínio.

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 ou Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

II – Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei n.º 8.036/90);

III – Certidão de Negativa de Débitos ou Positiva com Efeito de Negativa 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.

V – Nada Consta do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.

6.3 Nenhum pagamento será efetuado à Locadora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

6.4 - Se a Locadora, descumprir qualquer termo ou condição a que se obrigar no presente Contrato, por sua exclusiva culpa, poderá o Contratante/Locatário reter o pagamento até que seja sanado o respectivo inadimplemento, não sobrevivendo, portanto, qualquer ônus ao Contratante/Locatário resultante desta situação.

6.5 Nos itens 6.3 e 6.4 será observado o critério de proporcionalidade, inclusive no que tange à área correspondente à inadimplência ou descumprimento contratual.

6.6. A falta de pagamento do aluguel nos vencimentos implicará na cobrança de multa convencional de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia sobre o valor atualizado do débito, até o limite 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento), pagamento de juros moratórios *pro rata tempore* de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária do valor do aluguel pelo IGPM.

Cláusula Sétima – Do Prazo de Vigência

7.1 - O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura, permitida sua prorrogação nos termos da legislação vigente.

7.2 - As eventuais prorrogações de contrato deverão ser precedidas da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

7.3 - A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo.

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Instituto de Previdência dos Servidores do Distrito Federal – Iprev/DF, 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 entregar ao Contratante o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, de acordo com *layout* pré-aprovado pelo Contratante, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

II – Analisar as adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes do Contratante/Locatário no decorrer da vigência do contrato.

III – a fornecer ao Contratante 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;

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

V - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

VI - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação

VII – arcar com as despesas de água e esgoto, energia elétrica, gás, taxas, impostos, e quaisquer outras despesas, até a assinatura deste instrumento pelas partes.

9.2 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Iprev/DF 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.

- 9.3 - Fornecer ao Contratante recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 9.4 - Entregar o objeto da presente contratação dentro do prazo constante neste Contrato.
- 9.5 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no Projeto Básico, bem como as condições para contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual.
- 9.6 - Informar ao Contratante/Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 9.7 - Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato.
- 9.8 - Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento..
- 9.10 - Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

Cláusula Décima – Das obrigações do Contratante/Locatário

10.1 - O Contratante fica obrigado:

- I – a pagar, pontualmente, o aluguel, de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto, e ressarcir as despesas condominiais ordinárias e de IPTU/TLP e Taxa de Concessão de Direito Real de Uso;
- II – levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- III – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;
- IV – 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;
- V – a permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;
- VI – a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, inclusive com pintura nova, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- VII - Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- VIII - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato.
- IX - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de Comissão Executora designada.
- X - Poderá fazer a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do locatário, conforme recomendação constante no Parecer Normativo n.º 949/2012-PROCAD/PGDF.
- XI - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.
- XII - Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

Cláusula Décima Primeira – Da Alteração Contratual

11.1 – 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 do imóvel.

11.2 – Serão admitidos reajustes no valor do aluguel, visando a sua readequação aos valores praticados no mercado após decorridos 12 (doze) meses da assinatura do Contrato ou do último reajuste, e será realizado pelo acumulado do IGPM no referido período.

11.3 - A alteração de valor contratual, decorrente de repactuação, 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 Rescisão

12.1 - O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, a qualquer tempo nos termos do art. 79, I, da Lei 8.666.

II – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18/10/91.

III - Quando da assinatura deste instrumento, houver coexistência de mais de um contrato vigente para o mesmo objeto, ficará aquele automaticamente rescindido.

12.2 - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o Contratante/Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a Locadora, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

12.3 - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4 - Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo respectivo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Cláusula Décima Terceira - Das Penalidades

O atraso injustificado na execução, bem como a inexecução total ou parcial do Contrato, sujeitará o contratado à multa de mora, sem prejuízo das sanções previstas nos arts. 86 a 88, da Lei nº 8.666/93, facultada ao Contratante, em todo caso, a rescisão unilateral.

Cláusula Décima Quarta – Da Multa

14.1 A multa é a sanção pecuniária que será imposta à contratada, pelo Diretor-Presidente do Iprev/DF, por atraso injustificado na execução do contrato, e será aplicada nos seguintes percentuais:

I - 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso na execução de serviços, calculado sobre o montante das parcelas obrigacionais adimplidas em atraso, até o limite de 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento), que corresponde a até 30 (trinta) dias de atraso;

II - 0,66 % (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso, na execução de serviços, calculado, desde o primeiro dia de atraso, sobre o montante das parcelas obrigacionais adimplidas em atraso, em caráter excepcional, e a critério do órgão contratante, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias, não podendo ultrapassar o valor previsto para o inadimplemento completo da obrigação contratada;

III - 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato/nota de empenho, por descumprimento do prazo de entrega, sem prejuízo da aplicação do disposto nos incisos I e II deste subitem;

IV - 15% (quinze por cento) em caso de recusa injustificada da contratada em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Contratante, recusa na conclusão do serviço, ou rescisão do contrato/ nota de empenho, calculado sobre a parte inadimplente;

V- até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato/nota de empenho, pelo descumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto prazo de entrega.

14.2 - A multa será formalizada por simples apostilamento contratual, na forma do art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666/93 e será executada após regular processo administrativo, oferecido à contratada a oportunidade de defesa prévia, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, nos termos do § 3º do art. 86 da Lei nº 8.666/93, observada a seguinte ordem:

I - mediante desconto no valor da garantia depositada do respectivo contrato;

II - mediante desconto no valor das parcelas devidas à contratada; e

III - mediante procedimento administrativo ou judicial de execução.

14.3 – Se a multa aplicada for superior ao valor da garantia prestada, além da perda desta, responderá à contratada pela sua diferença, devidamente atualizada pelo Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M) ou equivalente, que será descontada dos pagamentos eventualmente devidos pela Contratante ou cobrados judicialmente.

14.4 - O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias corridos, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de entrega ou execução do contrato, se dia de expediente normal na repartição interessada, ou no primeiro dia útil seguinte.

14.5 - Em despacho, com fundamentação sumária, poderá ser relevado:

I - o atraso não superior a 05 (cinco) dias; e

II - a execução de multa cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança.

14.6 - A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida, consoante o previsto do subitem 14.1.2 e observado o princípio da proporcionalidade.

Cláusula Décima Quinta – Do Controle e Fiscalização da Execução

15.1 - O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993, e do art. 6º do Decreto nº 2.271, de 1997.

15.2 - A fiscalização será exercida por Comissão composta de 3 (três) servidores designados por meio de publicação de Ordem de Serviço.

15.3 - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

15.4 - A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

Cláusula Décima Sexta – 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 Sétima – Dos Casos Omissos

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo Contratante/Locatário, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

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 20 (vinte) dias daquela data.

Cláusula Décima Nona – Do cumprimento aos Decretos 34.031/2012 e 5.448/2015

16.1. 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).

16.2. 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, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Brasília, de novembro de 2019.

Ney Ferraz Júnior

Diretor Presidente do Iprev/DF

Emmanuel Sarkis

Sócio e Procurador



Documento assinado eletronicamente por **EMMANUEL SARKIS, Usuário Externo**, em 20/11/2019, às 14:16, 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 **NEY FERRAZ JÚNIOR - Matr. 02749114, Diretor(a)-Presidente**, em 20/11/2019, às 14:58, 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=31594279)
verificador= **31594279** código CRC= **2621F1A8**.



"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 09, Torre B, 1º andar, Edifício Parque Cidade Corporate - Bairro Asa Sul - CEP 70308200 - DF

00413-00003077/2019-52

Doc. SEI/GDF 31594279