

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**Processo nº 04006-00000002/2019-36**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 04/2019 QUE
ENTRE SI FAZEM COMO LOCADORA, PAULO OCTÁVIO
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E, COMO LOCATÁRIA,
A FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS
SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL – DF-PREVICOM.**

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

A empresa **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, doravante denominada **LOCADORA**, inscrita no CNPJ sob nº [REDACTED], com sede no endereço SHN Quadra 2 Bloco A, Brasília/DF, CEP 70.702-900, neste ato representado por **CELSO RENATO DE OLIVEIRA PAGY**, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED] SSP-DF e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], na qualidade de Representante legal com poderes para assinar o contrato, e do outro lado, a **FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS SERVIDORES DO DISTRITO FEDERAL – DF-PREVICOM**, doravante denominada **LOCATÁRIA**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.169.883/0001-54, com sede provisória no SGO Qd.01, Lote 01, Bloco A/B, Sala 6B, Brasília/DF, CEP 70.610-610, neste ato representada por **REGINA CÉLIA DIAS**, portadora da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED] SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED], na qualidade de Diretora Presidente, conforme competência prevista no Estatuto da DF-PREVICOM, na Lei Complementar nº 932/17 e no Decreto nº 39.001/18, resolvem celebrar este Contrato de Locação, regendo-se pelas normas e leis pertinentes, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

2.1 - O presente Contrato obedece aos termos da Proposta (20480831), da Justificativa de Dispensa de Licitação (20130133), com respaldo no inciso X, do art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93, na Lei nº 8.245/91, assim como no Decreto nº 33.788/12.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1 - O Contrato tem por objeto a locação de imóvel, incluindo-se 15 (quinze) vagas de garagem, situado no endereço, Sala 1226 localizada no Edifício Brasília Shopping, com área total de 162,80 m² (metros quadrados), para instalação da sede da **LOCATÁRIA**, conforme especificam o Projeto Básico do Chamamento nº 01/2019 (19926655), a

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Justificativa de Dispensa de Licitação (20130133) e a Proposta (20480831 a 20516044), que passam a integrar o presente instrumento.

3.2 - O imóvel entregue pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, na data da assinatura deste Contrato, possui as características contidas no Termo de Vistoria anexo, que as partes desde já aceitam expressamente e que é parte integrante e inseparável deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1 - O valor mensal para este Contrato de Locação, considerando um espaço de 162,80 m², é de R\$ 13.484,72 (treze mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e setenta e dois centavos), perfazendo um montante total para os 36 (trinta e seis) meses de R\$ 485.449,92 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos).

4.2 - O valor mensal deste Contrato já está considerando todos os custos mensais correspondentes a quaisquer taxas de condomínio, IPTU/TLP, vagas e demais taxas.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 - A despesa correrá de acordo com a Proposta Orçamentária 2019 da **LOCATÁRIA**, cód. 2.4.3 MANUTENÇÃO, (20117262), aprovada pelo Conselho Deliberativo por meio da Resolução nº 10/19 (20250626).

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 - O pagamento será feito conforme Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação pela **LOCADORA** da Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo executor do Contrato. O pagamento será realizado até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da Nota Fiscal/Fatura correspondente, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento.

6.2 - Os pagamentos serão realizados por meio de ordem bancária a ser creditada na CEF – Caixa Econômica Federal, conta corrente nº 512-6, Agência 630, em favor da **LOCADORA**: Paulo Octavio Investimentos Imobiliários Ltda, CNPJ: 00.475.251/0001-22.

6.3 - Para efeito de pagamento, a **LOCADORA** 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, conforme legislação vigente aplicável;

II – Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"



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 (www.tst.jus.br), em cumprimento à Lei nº 12.440/11, visando à comprovação da inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho; e

V - Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 - O prazo de vigência do Contrato será vigência de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91, podendo por interesse da **LOCATÁRIA**, ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante celebração de termo aditivo entre as partes.

7.2 - A critério da **LOCATÁRIA**, o presente Contrato poderá ser rescindido a partir do segundo ano, sem quaisquer ônus, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias por aviso prévio.

7.2 - Em caso de necessidade de desocupação do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá ser notificada pela **LOCADORA** com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência.

CLÁUSULA OITAVA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

8.1 - O imóvel somente poderá ser utilizado pela **LOCATÁRIA** para instalação e funcionamento da própria entidade e atendimento ao público, 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 à **LOCATÁRIA** 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 - a entregar à **LOCATÁRIA** o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

III – a pagar os impostos, as taxas, o valor correspondente às vagas, o prêmio de seguro complementar contrafogo e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

IV - atender às demais condições estabelecidas no Projeto Básico (19926655); e

V - Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS SERVIDORES DO DF

impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da **LOCATÁRIA**.

9.2 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a **LOCATÁRIA** tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a **LOCADORA** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação, de modo que a **LOCATÁRIA** manifeste interesse no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

9.3. Deverá ser feita 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 da **LOCATÁRIA**.

9.4 - Ficarão sob a responsabilidade da **LOCADORA** as despesas de todas as reparações de vícios ou defeitos anteriores ao início da vigência desta locação de que necessitar o imóvel locado, bem como a realização de benfeitorias necessárias.

9.4.1 - É facultado a **LOCATÁRIA** efetivar, a suas expensas, as modificações e benfeitorias úteis e voluptuárias que julgar necessárias ao aproveitamento do imóvel, desde que não afetem a sua segurança e sejam atendidos os regulamentos, convenção de condomínio e regimento interno aplicáveis, podendo a **LOCATÁRIA**, finda a locação, remover as benfeitorias que puderem ser retiradas sem causar dano ao imóvel.

9.4.2 - Com relação às benfeitorias não passíveis de remoção, a **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização.

9.4.3 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, de competência da **LOCADORA**, nos termos do item 9.4, desde que autorizadas pela **LOCADORA**, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

10.1 - A **LOCATÁRIA** fica obrigada a:

I – pagar, pontualmente, o aluguel, que já está com as despesas ordinárias de condomínio, IPTU/TLP e vagas inclusos no valor do aluguel, bem como os custos com telefone, consumo de força, luz, gás (se houver), água e esgoto;

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, funcionários ou visitantes autorizados;

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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 ela, **LOCATÁRIA**;

V – permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245/91;

VI – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

VII - consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **LOCADORA**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de cinco dias corridos e ensejem a interrupção do contrato de locação, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91; e

VIII - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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 variação de valor contratual, decorrente de atualizações, compensações ou penalizações financeiras previstas no Contrato, até o limite do valor corrigido, não caracteriza alteração do mesmo, podendo ser registrada por simples apostila.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

12.1 - O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da **LOCATÁRIA**, reduzido a termo no respectivo processo;

II – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245/91;

III - Em caso de sinistro, incêndio, interdição, desapropriação, realização de obras urgentes determinadas pelo Poder Público, ou outro fato decorrente de caso fortuito ou força maior, que impossibilite a utilização plena do imóvel locado, a critério da **LOCATÁRIA**, dar-se-á a rescisão do presente Contrato, mediante simples notificação extrajudicial a ser encaminhada à **LOCADORA**, a qual produzirá efeitos no dia do recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS PENALIDADES

13.1 - Caso a **LOCADORA** não cumpra, integralmente ou em parte, as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa e o contraditório, estará sujeita às sanções previstas no Decreto nº 26.851/06, no Decreto nº 26.993/06 e no Decreto nº 27.069/06, e subsidiariamente às previstas no art. 87 da Lei nº 8.666/93.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REAJUSTE

14.1 - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV, ou de outro que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA

15.1 - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO EXECUTOR

16.1 - A **LOCATÁRIA** designará um Executor para o Contrato, 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 Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento, 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 OITAVA – DO CUMPRIMENTO AO DECRETO 34.031/2012, LEI Nº 5.448/2015 E DECRETO Nº 38.365/2017

18.1. 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).

18.2. Nos termos da Lei Distrital nº 5.448/2015 e do Decreto nº 38.365/2017, é estritamente proibido o uso ou emprego de conteúdo discriminatório, relativo às hipóteses previstas no art. 1º dos mencionados diploma legais, podendo sua utilização ensejar a rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA REGULARIDADE

19.1 - Durante a vigência do contrato, a **LOCATÁRIA** poderá exigir a apresentação de quaisquer documentos da **LOCADORA**, para fins de verificação da sua regularidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS VEDAÇÕES

20.1. É vedado à **LOCADORA**:

I - Caucionar ou utilizar este Contrato para qualquer operação financeira;

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS SERVIDORES DO DF

II - Interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte da LOCATÁRIA, salvo nos casos previstos em lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

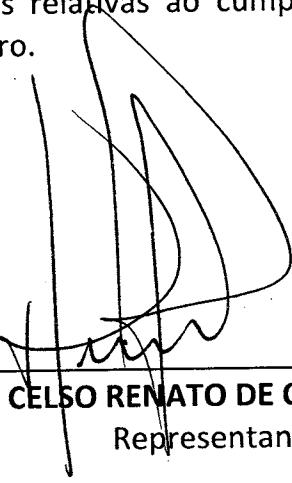
21.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993, na Lei nº 8.245, de 1991, no Decreto nº 33.788, de 2012, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DO FORO

22.1 - Fica eleito o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato, com a exclusão de qualquer outro.

Brasília, 08 abril de 2019.

Pela LOCADORA:



CELSO RENATO DE OLIVEIRA PAGY

Representante Legal

Pela LOCATÁRIA:



REGINA CÉLIA DIAS

Diretora-Presidente

DF-PREVICOM

Tuitemunha: Gláucia S. Gonçalves de Oliveira
CPF nº 008.015.471-99

Daniel Viana Euldt da Silveira
(PP: 007-23) 823-75

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"