

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 n.º 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"

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;

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.

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"

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**:

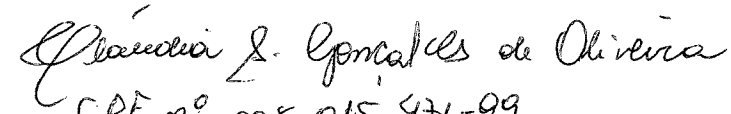


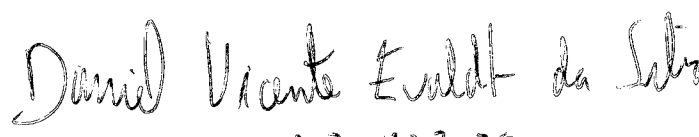
CELSONATO DE OLIVEIRA PAGY
Representante Legal

Pela **LOCATÁRIA**:



REGINA CÉLIA DIAS
Diretora-Presidente
DF-PREVICOM

Testemunha: 
CPF nº 008.015.471-99


CPF: 007.237 823-75

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"