

**Contrato de Locação de
Imóvel ao Distrito Federal nº
01/2023-RA/XXIV, Processo:**

00305-00000088/2023-94

SIGGO nº 050110

Cláusula Primeira – Das Partes

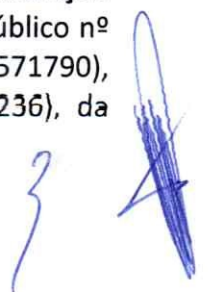
O Distrito Federal, por meio da **Administração Regional do Park Way – RA-PW**, inscrita no **CNPJ nº 06.916.622/0001-40**, com sede atual na **Avenida Contorno, Área Especial 14, Lote 15, Núcleo Bandeirante - Brasília/DF, CEP 71.705-535**, neste ato, representado por **DEUSDETE SOARES BENEVIDES**, Administrador Regional da Administração Regional do Park Way, inscrito no C.P.F. nº 214.968.462-49, Documento de Identidade nº 1.596.154 SSP/DF, no uso das atribuições previstas no art. 42, do Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017 e com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal e **ROMMA Empreendimentos LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 24.908.238/0001-88, com sede no **SIA Trecho 03, Lote 2010/2020, 4º andar, Parte B – Brasília/DF, CEP 71.200-033** doravante denominada Contratada, neste ato representada por **RODRIGO ANTONIO PAES DE ANDRADE LOPES OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, inscrito no CPF nº 020.236.721-55, Documento de Identificação nº 2.399.157 – SSP/DF, na qualidade de Sócio Administrador, firmam o que se segue.

Cláusula Segunda – Do Procedimento

O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público nº 01/2023; do Projeto Básico – RA-PW/GAB/CELI (DocSEI nº 120571790), aprovado conforme Aprovação de Projeto 1 - RA-PW (DocSEI nº 120851236), da Proposta (DocSEI nº 122426606); nos termos da Lei nº 14.133/2023, Lei nº 8.245/91, dos Decretos Distritais nº 33.788/2012 e nº 44.330/2023 e as partes comprometem-se a cumprir rigorosamente todos os requisitos constantes nos documentos acima citados, inclusive, as determinações contidas no Projeto Básico acerca, das manutenções preventivas, corretivas e emergenciais.

Cláusula Terceira – Do Objeto

O contrato tem como objeto locação de imóvel situado na SIBS Quadra 01, Conjunto B, **Lote 14 – Núcleo Bandeirante - Brasília/DF, CEP: 71.736-102**, e área de 2.583,92m² (Dois mil quinhentos e oitenta e três e noventa e dois centésimas de metros quadrados), para acomodar a **Sede Administrativa da Administração Regional do Park Way – RA-XXIV**, nos termos do Edital de Chamamento Público nº 01/2023; do Projeto Básico – RA-PW/GAB/CELI (DocSEI nº 120571790), aprovado conforme Aprovação de Projeto 1 - RA-PW (DocSEI nº 120851236), da



Proposta (DocSEI nº122426606); nos termos da Lei nº 14.133/2021; da Lei nº 8.245/91, do Decreto nº 33.788/2012 e do Decreto nº 44.330/2023.

Cláusula Quarta – Do valor

4.1. O valor mensal da locação é de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), por um período de 60 (sessenta) meses, perfazendo o valor total anual de R\$ 540.000,00 (Quinhentos e quarenta mil reais), a ser atendida à conta de dotações 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, terão de 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/IBGE, ou na falta deste, por outro que venha a substituí-lo.

Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária

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

I – Unidade Orçamentária: 09126

II – Programa de Trabalho: 04.122.8205.8517.0213

III – Natureza da Despesa: 33.90.39

IV – Fonte de Recursos: 100

5.2. O empenho inicial é de R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais), conforme Nota de Empenho nº **2023NE00188**, emitida em 19/10/2023, sob o evento nº 40091 (empenho de despesa), na modalidade 2 (estimativo).

Cláusula Sexta – Do Pagamento

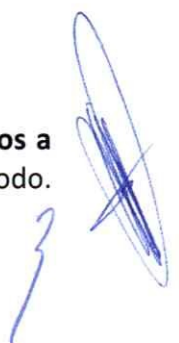
6.1. O pagamento será feito, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, em parcela (s), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 30 (trinta) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato;

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 (RA-PW);

6.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto n. 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 **60 (meses) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato**, podendo ser prorrogado por igual período.



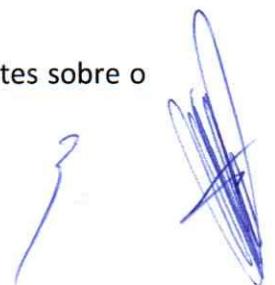
Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel;

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Distrito Federal, por meio da Administração Regional do Park Way – RA-PW, 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, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel;
- 9.3. Entregar a Administração Regional do Park Way – RA-PW 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 a Administração Regional do Park Way – RA-PW o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da unidade durante a vigência do contrato;
- 9.5. Arcar com o pagamento de impostos, taxas e contribuições, (incluindo o IPTU, TLP e taxas prêmio de seguro complementar contrafogo e/ou catástrofes naturais) que porventura incidam sobre o bem 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 Administração Regional do Park Way;
- 9.8. Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;
- 9.9. Todos os impostos, taxas, contribuições e outros porventura incidentes sobre o serviço contratado estarão inclusos no valor do contrato;



9.10. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas nos termos da Lei nº 14.133/2021 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;

9.11. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel, conforme Projeto Básico (DocSEI. 120851236), layout (DocSEI. 124445902) e o termo de aprovação do layout por parte do locador (DocSEI. 124655194), documentos contidos no e o layout aprovado contido no processo SEI nº 00305-00000088/2023-94;

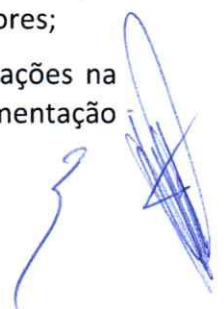
9.12. Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva, corretiva e emergencial – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades, compreendendo também a manutenção do elevador e dos aparelhos de ar condicionado, conforme previsão contida nos itens 4.1.8, 4.1.9 e 4.1.10, do Projeto Básico aprovado e da Proposta ofertada (DocSEI 122778905).

9.13. 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;

9.14. 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;

9.15. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital nº 6.138, de 26/04/2018 e alterações; Lei Distrital nº 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 nº 4.770, de 22 de fevereiro de 2012; Decreto nº 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto nº 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 nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE nº 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;

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



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. 32.767/2011, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

9.18. Em atendimento a previsão contida nos § 1º e 2º, do artigo 2º, do Decreto 33.788/2012, o proprietário compromete-se a realizar as adequações físicas conforme já estabelecido pelos critérios técnicos contidos no layout (DocSEI. 124445902), o prazo para que seja realizado as adequações aqui citadas é o prazo da entrega das chaves, prazo este previsto no Projeto Básico (DocSEI. 120851236) e no edital de aviso de procura de imóvel nº 01/2023 (DocSei. 122402413);

9.19. Cumprir todas as determinações constantes no Projeto Básico.

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 do 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 e devidamente acompanhada da regularidade fiscal (pessoa física ou jurídica) junto a Fazenda do Distrito Federal, a 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. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;

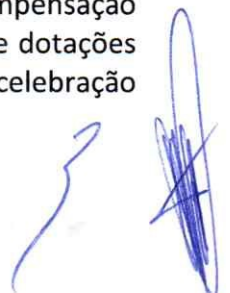
10.6. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

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

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

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do art. 137, da lei 14.133/2021, a LOCATÁRIA 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 o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º, da Lei nº 8.245, de 1991, no artigo 413 Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência 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

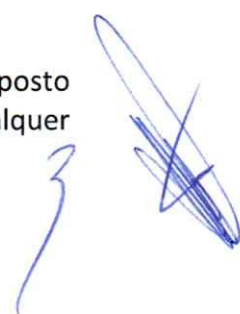
A Administração Regional do Park Way – RA-PW (Locatária), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no DODF, designará Executor para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto n.º 32.598/2010, na Lei n.º 14.133/2021 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da Administração Regional do Park Way, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

Cláusula Décima Sexta – Das Sanções

Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeito às sanções previstas 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 termos da Lei 14.133/2021, art. 155 e 156 e outras que previstas em legislação cabível ao objeto deste contrato.

Cláusula Décima Sétima – Das Benfeitorias

17.1. As benfeitorias necessárias e úteis para a devida adequação ao layout proposto e aprovado (DocSEI. 124445902) deverão ser executadas pelo Locador sem qualquer



ônus à Locatária (RA-PW). Caso o Locador não as execute, deverá ser aplicada as sanções previstas na cláusula décima sexta, 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. 8.245/91, desde que tais benfeitorias tenham sido introduzidas pelo Locatário.

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, 19 de outubro de 2023.

Pelo Distrito Federal:

Deusdete Soares Benevides
Matricula 1711493-4
Administrador Regional do Park Way

DEUSDETE SOARES BENEVIDES

Administrador Regional do Park Way – RA XXIV

Pela Contratada:

RODRIGO ANTÔNIO PAES DE ANDRADE LOPES DE OLIVEIRA

Representante Legal