



Governo do Distrito Federal
Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal
Diretoria de Logística
Gerência de Compras e Contratos

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

Contrato de Locação de Imóvel ao Instituto Brasília Ambiental nº 03/2024,

SIGGO 51572, nos termos do Padrão nº 11/2002.

Processo nº 00391-00012145/2023-65.

Cláusula Primeira – Das Partes

O INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL - INSTITUTO BRASÍLIA AMBIENTAL, entidade autárquica de Direito Público, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, vinculada à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal, CNPJ nº 08.915.353/0001-23, representado por **RÔNEY TANIOS NEMER**, na qualidade de Presidente, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal e a a empresa **HOTEL PHENICIA LTDA**, doravante denominada Locadora, CNPJ nº 00.469.171/0001-64 com sede no SHS, Quadra 05, Bloco J, Brasília/DF, representada por **RICARDO PORTO BITTAR**, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] e do CPF nº [REDACTED], na qualidade de representante legal.

Cláusula Segunda – Do Procedimento

O presente Contrato obedece aos termos da Proposta (140341778), da Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (132756655) – baseada no inciso V, art. 74 da Lei nº 14.133/21 – do Termo de Referência (131447248) 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 na Avenida W3 Norte, SEPN Quadra 511, Boco C, Ed. Bittar IV, CEP: 70.750-543, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal, com área de 7.546,79 metros quadrados, para uso da sede do Instituto Brasília Ambiental, conforme especificam o Termo de Referência (131447248), a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (132756655) e a Proposta (140341778), que passam a integrar o presente Termo.

Quadro de Áreas

Pavimento	Área Construída (m ²)	Área Útil (m ²)
1º Subsolo	2272,35	1976,94
Térreo	1088,26	946,79
Gal. público	215,00	-
1º Pav.	715,54	622,52
2º Pav.	733,12	637,81
3º Pav.	733,12	637,81
4º Pav.	768,58	668,66
5º Pav.	975,69	848,85
Casa Máq.	45,13	-
TOTAL	7546,79	6565,71
Vagas Cobertas		38

Cláusula Quarta – Do valor

4.1 – O aluguel mensal é de R\$ 300.815,05 (trezentos mil oitocentos e quinze reais e cinco centavos), perfazendo o valor anual de R\$ 3.609.780,59 (três milhões, seiscentos e nove mil setecentos e oitenta reais e cinquenta e nove centavos) e o valor total do Contrato em R\$ 18.048.902,96 (dezoito milhões, quarenta e oito mil novecentos e dois reais e noventa e seis centavos), procedente do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

Valor do m ²	Valor Mensal	Valor Anual	Valor Total do Contrato (60 meses)
R\$ 39,86	R\$ 300.815,05	R\$ 3.609.780,59	R\$ 18.048.902,96

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: 21208

II – Programa de Trabalho: 18.122.8210.8517.9659

III – Natureza da Despesa: 3.3.90.39

IV – Fonte de Recursos: 100, 157, 220

5.2 – O empenho inicial é de R\$150.407,53 (cento e cinquenta mil quatrocentos e sete reais e cinquenta e três centavos), conforme Notas de Empenho nº 2024NE00537; 2024NE00538; 2024NE00539, emitidas em 13/05/2024, sob o evento nº 400091, na modalidade estimativo.

Cláusula Sexta – Do Pagamento

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 Fiscal do Contrato.

Cláusula Sétima – Do Prazo de Vigência

O Contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses**, a contar do dia 16 de maio de 2024, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Instituto Brasília Ambiental, para instalação e funcionamento da sua sede, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte, sem a expressa anuência da LOCADORA.

Cláusula Nona – Das Obrigações da Locadora

9.1 – A Locadora fica obrigada a:

I – fornecer ao Instituto Brasília Ambiental 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 ao Instituto Brasília Ambiental o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

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

IV – atender e acatar a todas as exigências, obrigações e especificações contidas no Termo de Referência e, caso a edificação não apresente todas as características e especificações previstas no Termo de Referência, o LOCADOR terá um prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Contrato para adaptá-las, conforme layout a ser apresentado pelo LOCATÁRIO, sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO, nos termos do item 5.2.3 do Termo de Referência;

V – executar todas as adequações, exigências, reparos e instalações contidas no **Descritivo de Serviços de Adequação das Instalações Físicas** de acordo com o cronograma estabelecido, vide Anexo I;

VI – 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 Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

VII – arcar semestralmente com serviços de dedetização/desratização/desinsetização;

VIII – arcar anualmente com serviços de limpeza e impermeabilização da caixa d'água;

IX – arcar anualmente com revisão anual da rede elétrica e hidráulica;

X – arcar, de acordo com a demanda, com reparos na fachada e na cobertura, como impermeabilização do telhado, lajes, pilotis, escada de acesso lateral e rampa; reparos no portão de acesso da garagem; reparos elétricos e hidráulicos, como vazamentos diversos; e desentupimento de esgotos;

XI – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, pelo seguro aos danos causados aos vidros da fachada, quando provocados por agentes externos ao Instituto;

XII – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, da manutenção preventiva e corretiva, incluindo peças de reposição e serviços de emergência, de todos os **sistemas de bombeamento de água e esgoto**, incluindo a canalização, limpeza da fossa, bombas e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, como revisão dos quadros de comandos;

XIII – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, da manutenção preventiva e corretiva, incluindo peças de reposição e serviços de emergência, do **sistema de elevador** e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, como revisão dos

quadros de comandos;

XIV – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, da manutenção preventiva e corretiva, incluindo peças de reposição e serviços de emergência, dos **sistemas de ar condicionado central e do tipo Split** e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, como revisão dos quadros de comandos e limpeza do sistema de ares condicionados, incluindo seus equipamentos, dutos, entradas e saídas de ar;

XV – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, da manutenção preventiva e corretiva, incluindo peças de reposição e serviços de emergência, dos **sistemas de combate a incêndio**, incluindo a bomba pressurizadora de combate a incêndio, sensores de detecção de fumaça e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, como revisão dos quadros de comandos;

XVI – responsabilizar-se, por meio de empresa especializada, da manutenção preventiva e corretiva, incluindo peças de reposição e serviços de emergência, dos **sistemas de câmeras de segurança e sistema de controle de acesso e identificação ao imóvel** e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, como revisão dos quadros de comandos;

XVII – faturar mensalmente a despesa com locação do imóvel do mês vencido ao Brasília Ambiental, destacando em separado, se houver, as despesas com condomínio;

XVIII – pagar o prêmio do seguro relativo aos danos de equipamentos, veículos oficiais ou particulares e demais bens, causados por inundações de águas pluviais ou outros acidentes decorrentes da configuração do imóvel, em qualquer de seus pavimentos contemplados na **Cláusula Terceira - Do Objeto** deste Contrato;

XIX – firmar contrato de seguro contra incêndio para o imóvel com seguradora reconhecidamente idônea e sólida;

XX – efetuar as devidas adaptações para atendimento às pessoas com deficiência, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal e Laudo de Vistoria (135427325), conforme disposto no Decreto 33.788, de 13 de julho de 2012, de acordo com o cronograma estabelecido no **Descritivo de Serviços e Adequações das Instalações Físicas**, vide Anexo I;

XXI – responsabilizar-se pela adequação e/ou reparo dos equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos incompatíveis para o conforto acústico, exceto os equipamentos de propriedade e responsabilidade do Instituto Brasília Ambiental;

9.2 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Instituto Brasília Ambiental 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.

Cláusula Décima – Das obrigações do Locatário

O Instituto Brasília Ambiental fica obrigado a:

I – pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de força, luz, gás, 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;

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

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

VII – exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor(es) especialmente designado(s), anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

VIII – elaborar e apresentar ao LOCADOR, no ato da assinatura do Contrato, o layout e o cronograma para realização das adaptações na edificação conforme as exigências estabelecidas no Termo de Referência e no presente Contrato.

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 – Das Penalidades

Ao Instituto Brasília Ambiental resguarda-se a aplicação das sanções administrativas, conforme disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/21, sem prejuízo da rescisão do Contrato, nos termos do mesmo diploma legal.

Cláusula Décima Terceira – 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 Quarta – Da Rescisão

14.1 – 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 de outubro de 1991.

14.2 – No caso de disponibilidade de imóvel público pertencente ao GDF que comporte os servidores e as necessidades do Instituto Brasília Ambiental, o Contrato poderá ser rescindido unilateralmente, independente do pagamento de multa, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

Cláusula Décima Quinta – 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 Sexta – Do Executor

O Instituto Brasília Ambiental, por meio de Instrução, designará Fiscal e Gestor para o Contrato, que desempenharão as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

Cláusula Décima Sétima – 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 pelo Instituto Brasília Ambiental.

Cláusula Décima Oitava – Do Foro

Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Pelo IBRAM/DF:

RÔNEY TANIOS NEMER

Pela Contratada:

RICARDO PORTO BITTAR

Testemunhas:

01. -----

02. -----

ANEXO I**Descritivo de Serviços e Adequações das Instalações Físicas (DSAIF)**

ITEM	PROVIDÊNCIA	PRAZO DE EXECUÇÃO
1	Pintura de toda a alvenaria do prédio, incluindo sinalizações de circulação do 1º subsolo e acesso e saída da garagem.	6 meses
2	Trocar ou realizar reparos em peças da fachada, assim como vidros trincados ou danificados além da revisão da vedação de vidros e portas laterais do térreo.	8 meses
3	Identificação visual em adesivo tipo vinil/ plástico de acordo com logo apresentada.	3 meses

ITEM	PROVIDÊNCIA	PRAZO DE EXECUÇÃO
4	Revisão de todo o teto do prédio para solução quanto a rachaduras, buracos, descontinuidade, vazamentos e correção de pintura.	12 meses
5	Recuperação do piso do 5º pavimento com aplicação de piso vinílico tipo mogno	6 meses
6	Revisar e consertar na cobertura do edifício, itens como telhado com possíveis rachaduras ou mal fixados, rufos, impermeabilizações ao logo da cobertura.	6 meses
7	Revisar as bombas para sistema de proteção contra incêndio do edifício.	6 meses
8	Elaboração de cronograma para atender a todos os apontamentos contidos no Relatório de Vistoria do Brasília Ambiental (135427325).	3 meses
9	Verificar e consertar central de proteção contra incêndios, que se encontra desligado por motivo de diversas falhas apresentadas.	3 meses
10	Implementação de auditório de acordo com projeto a ser apresentado pelo Brasília Ambiental, com reposicionamento de divisórias, abertura de portas, passagem de fiação, iluminação adequada, disponibilização de ar condicionado, etc.	em até 12 meses após apresentação de projeto pelo Brasília Ambiental

OBSERVAÇÕES:

1. O presente DSAIF é parte integrante do Contrato de locação de imóvel celebrado.
2. Em caso de descumprimento de quaisquer dos itens do presente DSAIF, a contratada estará sujeita eventual rescisão unilateral do Contrato.
3. O início do prazo de execução das pendências deste DSAIF será computado a contar do início da vigência do novo Contrato de locação.



Documento assinado eletronicamente por **RÔNEY TANIOS NEMER - Matr.1711532-9, Presidente do Brasília Ambiental**, em 14/05/2024, às 14:53, 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 **RICARDO PORTO BITTAR, RG n.º 1938216 ? SSP-DF, Usuário Externo**, em 14/05/2024, às 16:56, 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 **LUCIANA PEREIRA FERNANDES - Matr.0263916-5, Gerente de Compras e Contratos**, em 14/05/2024, às 17:05, 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 **JULIANE ROSA DE OLIVEIRA - Matr.0197859-4, Técnica de Atividades do Meio Ambiente**, em 14/05/2024, às 17:10, 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=140793168)
 verificador= **140793168** código CRC= **EDCAFDCE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
 SEPN 511, Bloco C, Edifício Bittar - Térreo - Bairro Asa Norte - CEP 70750-543 - DF
 Telefone(s): 3214-5670
 Sítio - www.ibram.df.gov.br