



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



**Contrato de Locação de Imóvel ao
Distrito Federal nº 01/2012, nos termos
do Padrão nº 11/2002.**

Processo nº 0391.000.096/2012.

Cláusula Primeira – Das Partes

O INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS HÍDRICOS DO DISTRITO FEDERAL - BRASÍLIA AMBIENTAL – IBRAM/DF, entidade Autárquica de Direito Público, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, vinculado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal, CNPJ nº. 08.915.353/0001-23, representado por NILTON REIS BATISTA JUNIOR, na qualidade de Presidente, devidamente autorizado nos termos da Lei, e 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, brasileiro, empresário, inscrito no CPF: [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED], na qualidade de representante legal, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel nº 01/2012, observadas as disposições pertinentes da Lei nº 8.666/93 e legislação correlata mediante o presente.

Cláusula Segunda – Do Procedimento

O presente Contrato obedece aos termos do Projeto Básico, às fls. 36 - 67, da Proposta, da Justificativa de Dispensa de Licitação, baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e ao disposto na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Cláusula Terceira – Do Objeto

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na Avenida W3 Norte, SEPN, Quadra 511, Bloco C, Ed. Bittar IV, CEP: 70.750-543, Asa Norte, Brasília/DF, com área de 6.778,21 metros quadrados, para uso da sede do IBRAM/DF, conforme especifica a Justificativa de Dispensa de Licitação, o Projeto Básico, às fls. 36 a 67, a Proposta, e o Descritivo de Serviços de Adequação das Instalações Físicas, que passam a integrar o presente Contrato.

A área total de 9.819,14 m², conforme Carta de Habite-se nº 010/2002, à fl. 115, está dividida em:

- 2º SUBSOLO:2.272,35 m²
- 1º SUBSOLO:2.272,35 m²
- TÉRREO: 1.088,26 m²
- GALERIA DE USO PÚBLICO:215 m²
- 1º PAVIMENTO:715,54 m²
- 2º PAVIMENTO:733,12 m²
- 3º PAVIMENTO:733,12 m²
- 4º PAVIMENTO:768,58 m²

Handwritten initials and signature.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



- 5º PAVIMENTO:975,69 m²
- CASA DE MÁQUINAS:45,13 m²

Apenas o 2º SUBSOLO e o 4º PAVIMENTO estão excluídos do objeto deste contrato.

Cláusula Quarta – Do Valor

4.1 – O aluguel mensal é de R\$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais), perfazendo o valor total do Contrato em R\$ 5.136.000,00 (cinco milhões e cento e trinta e seis mil reais), para o prazo contratual de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ter seu valor reajustado anualmente conforme cálculo realizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

4.2 – Para o exercício de 2012, o valor total, procedente do Orçamento do Distrito Federal nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual, é de R\$ 1.177.000,00 (um milhão e cento e setenta e sete mil reais).

Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária

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

I – Unidade Orçamentária: 21.208

II – Programa de Trabalho: 18.122.6006.8517.9659

III – Natureza da Despesa: 339039

IV – Fontes de Recursos: 100, 157, 220, 357 e 420

5.2 – O empenho inicial é de 1.177.000,00 (um milhão e cento e setenta e sete mil reais), conforme Nota de Empenho nº 2012NE00271, emitida em 16/07/2012, 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 15 (quinze) dias de sua apresentação, desde que essa esteja de acordo com o Contrato e em condições de ser liquidada, conforme ateste a ser emitido pelo Executor do Contrato.

Cláusula Sétima – Do Prazo de Vigência

7.1 – O Contrato terá vigência de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado na forma prevista pela legislação vigente.

7.2 – A contagem da vigência inicia-se no dia 16/07/2012 com o recebimento do imóvel, mediante assinatura de termo de recebimento pelo titular do IBRAM/DF, com compromisso de atendimento



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



às condições mínimas previstas no Projeto Básico e no Descritivo de Serviços de Adequação das Instalações Físicas.

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

O imóvel será utilizado pelo Distrito Federal para atender a finalidade do interesse público, por meio do IBRAM/DF para sua instalação e funcionamento, 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 IBRAM/DF 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 IBRAM/DF 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. Atender e acatar a todas as exigências, obrigações e especificações contidas no Projeto Básico;
- IV. Executar todas as adequações, exigências, reparos e instalações dispostas no Descritivo de Serviços de Adequação das Instalações Físicas, de acordo com o cronograma estabelecido neste Descritivo;
- V. Pagar os impostos, incluindo o IPTU/TLP, as taxas, o prêmio de seguro obrigatório do imóvel e demais despesas de responsabilidade da LOCADORA que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- VI. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;
- VII. Pagar o prêmio do seguro relativo aos danos de equipamentos, veículos oficiais ou particulares e demais bens, causados por inundações de águas pluviais, incêndios ou outros acidentes decorrentes da configuração do imóvel, em qualquer de seus pavimentos, desde que provado através de laudo técnico;
- VIII. Efetuar às devidas adaptações para atendimento à pessoa portadora de necessidades especiais, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal e Laudo de Vistoria nº 32/2012 da AGEFIS, conforme disposto no Decreto nº 23.842, de 13 de junho de 2003, de acordo com o cronograma estabelecido no Descritivo de Serviços de Adequação das Instalações Físicas;
- IX. 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 8.245/91;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



- X. Responsabilizar-se pela manutenção, realizada por empresa especializada, preventiva e corretiva do sistema de elevadores, do sistema de ar condicionado – incluindo substituição de peças e equipamentos e serviços de emergência – e de limpeza do sistema de ar condicionado, incluindo seus equipamentos, dutos, entradas e saídas de ar;
- XI. Implantar, manter e executar um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC (adotado para o sistema de climatização de condicionadores de ar);
- XII. 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 IBRAM/DF;
- XIII. Responsabilizar-se pela dedetização/ desratização, realizada por empresa especializada, na entrega do imóvel;
- XIV. Responsabilizar-se por seguro aos danos causados aos vidros da fachada, quando provocados por agentes externos ao IBRAM/DF;
- XV. 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, bombas e acessórios necessários ao bom funcionamento do sistema, além da limpeza de fossa e caixa d'água anualmente;
- XVI. Firmar contrato de seguro contra incêndio, para o imóvel e os bens móveis que o guarnecem, com seguradora reconhecidamente idônea e sólida;
- XVII. Informar previamente ao IBRAM/DF o possível uso do 2º subsolo e do 4º pavimento para outra finalidade;
- XVIII. Providenciar a individualização do fornecimento de água e serviço de esgoto e de energia elétrica do 2º subsolo e do 4º pavimento, excluídos do objeto desta locação, antes do uso destes pavimentos para quaisquer fins.

9.2 – Caso não tenha sido realizada a individualização do fornecimento de água e serviço de esgoto e de energia elétrica do 2º subsolo e/ ou do 4º pavimento e os respectivos pavimentos sejam utilizados por parte da LOCADORA ou de terceiros, fica autorizado ao IBRAM/DF o desconto no valor da locação proporcionalmente ao consumo das contas mensais desses serviços.

Parágrafo único – O IBRAM/DF priorizará o ressarcimento das despesas mediante acordo direto entre os locatários, quando estes forem órgãos integrantes do Distrito Federal.

9.3 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o IBRAM/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.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



Cláusula Décima – Das obrigações do IBRAM/DF

O IBRAM/DF fica obrigado a:

- I. Pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas com consumo de água e serviço de esgoto e de energia elétrica dos pavimentos constantes no objeto desta locação;
- 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 Federal 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 e adequado e das modificações realizadas em detrimento de mudanças de layout definido e fornecido previamente à LOCADORA;
- VII. Facultar acesso, dos prestadores de serviços vinculados à LOCADORA, às instalações do imóvel, nas áreas as quais esteja prevista a execução de serviços;
- VIII. Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados;
- IX. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do Contrato, na forma da Lei Federal nº. 8.666/93;
- X. Designar Executor para acompanhamento e fiscalização do Contrato;
- XI. Notificar a LOCADORA diante de qualquer irregularidade encontrada na execução do Contrato;
- XII. Aplicar à LOCADORA as sanções cabíveis;
- XIII. Observar para que durante a vigência do Contrato, seja cumprida pela LOCADORA, as obrigações por ela assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- XIV. Publicar os extratos do contrato e de seus aditivos, se houver, no Diário Oficial do Distrito Federal.

Cláusula Décima Primeira – Da Alteração Contratual

11.1 – Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo.

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.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



Cláusula Décima Segunda – Das Penalidades

Ao IBRAM/DF resguarda-se a aplicação das sanções administrativas, conforme disposições contidas na Lei Federal nº 8.666/93, sem prejuízo da rescisão do contrato, nos termos do mesmo diploma legal.

Cláusula Décima Terceira – Das Prerrogativas do LOCATÁRIO

Com base no §3º do art.62 e no art.58, I e II, da Lei Federal nº 8.666/93, são atribuídas ao IBRAM/DF às seguintes prerrogativas:

- I. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada à LOCADORA a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- II. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
 - a. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações da LOCADORA;
 - b. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento; justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o IBRAM/DF, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
 - c. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.
- III. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados acima, sem que haja culpa da LOCADORA, será esta ressarcida dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento da locação pelo período de 90 dias, contados após o recebimento do aviso de rescisão.

Cláusula Décima Quarta – Da Rescisão

Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do IBRAM/DF enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

- I. Por mútuo acordo entre as partes, 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;
- II. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;
- III. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo IBRAM/DF;
- IV. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito
Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF



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 IBRAM/DF, por meio de instrução, 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

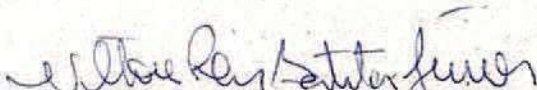
A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pelo IBRAM/DF, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pelo Instituto.

Cláusula Décima Oitava – Do Foro

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

Brasília, 16 de julho de 2012.

Pelo IBRAM/DF:


NILTON REIS BATISTA JUNIOR
Presidente

Pela LOCADORA:


RICARDO PORTO BITTAR
Representante Legal

Testemunha 1: 

ROGÉRIO DE CASTRO DUARTE E SILVA

Testemunha 2: 