

CONTRATO Nº 031/2016
Processo nº 51402.153422/2016-61

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI FAZEM A VALEC-ENGENHARIA,
CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A. E A PAULO
OCTÁVIO IMOBILIÁRIA E ADMINISTRADORA
LTDA.**

A VALEC - ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A., empresa pública federal, prestadora de serviço público de transporte ferroviário, vinculada ao Ministério dos Transportes, com sede no Setor de Edifícios Público Sul - SEP/SUL, Entre Quadras 713/913, bloco "E", Asa Sul, cidade de Brasília (DF), CEP 70.390-135, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.150.664/0001-87, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Interino, **MARIO MANDOLFO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 6.578.384-0, expedida pela SSP/SP, inscrito sob o CPF nº 913.529.248-20, residente e domiciliado na cidade de São Paulo (SP), e por seu Diretor de Administração e Finanças, **HANDERSON CABRAL RIBEIRO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 3400773 DGPC/GO, inscrito no CPF sob o nº 813.771.341-72, residente e domiciliado em Brasília (DF), e **PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, estabelecida, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.475.251/0001-22, doravante denominada **CONTRATADA**, neste ato representado por seus Procuradores, **JUSCELINO PEREIRA DA SILVA**, e **CARLOS ALBERTO VILANOVA**, portador da carteira de identidade nº 019485660-5 MD/EB, inscrito no CPF sob o nº 080.608.197-4, mediante as Cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:

1.1 O presente Contrato tem por objeto a locação do imóvel situado no Setor de Autarquias Sul, Quadra Lote 01, Lote 03A e 5.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO FUNDAMENTO LEGAL:

2.1. A presente contratação decorre de Dispensa de Licitação, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/93 e demais disposições da Lei nº 8.245 de 18/10/1991, e alterações posteriores.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

3.1. Área total de 9.369,01 m² (nove mil, trezentos e sessenta nove metros quadrados e um centímetro).

3.2. Composto de 13 (treze) pavimentos de área assim distribuídos:

	Privativa (m2)	Comum (m2)	Total (m2)
Bloco G – Escritório			
1º Subsolo	244,88		244,88
Térreo	311,15	163,97	475,12
Sobreloja	401,60		401,60
3º Pavimento	632,00	119,59	751,59
4º ao 12º Pavimento	6.303,15	1.192,77	7.495,92
Total Disponível	7.892,78	1.476,33	9.369,01

2º e 3º Subsolo	Estacionamento coberto contendo 150 vagas para veículos
-----------------	---

3.3. Características do Imóvel:**3.3.1** Área para depósito e almoxarifado;**3.3.2** Sistema e equipamentos de ar-condicionado;**3.3.3** Vãos livres com flexibilidade para adequação ao projeto arquitetônico da **CONTRATANTE** a ser apresentado, incluindo, por exemplo, piso elevado;**3.3.4** Infraestrutura de rede e cabeamento estruturado;**3.3.5** Racks para rede de dados e telefonia com capacidade para atendimento total dos usuários;**3.3.6** Acesso à Infovia;**3.3.7** Sanitários coletivos e para portadores de necessidades especiais;**3.3.8** Controle de acesso e circuito fechado de TV.**3.3.9** Dentro do quantitativo de 9.369,01 m², deve ser previsto uma área aproximada de 150 m² para instalação do arquivo da **CONTRATANTE**. A área disponível para o arquivo deve respeitar as seguintes características:a) Capacidade estrutural de suporte para no mínimo 1000 kg/m²;

b) Não pode ser previsto em áreas de garagem, na possibilidade de destinação da área em subsolo, está deverá ser em área ventilada e livre de monóxido de carbono.

3.4 Itens e serviços que deverão estar inclusos no Condomínio:**3.4.1** Vigilância e segurança – áreas comuns; ✓

- 3.4.2 Recepcionistas - quantitativo mínimo: 02 recepcionistas (período de 12 horas) por acesso à área ofertada;
- 3.4.3 Limpeza e conservação – áreas comuns;
- 3.4.4 Manutenção predial – quantitativo necessário: 01 encarregado geral de manutenção predial, 01 técnico eletricitista predial, 01 bombeiro hidrossanitário predial, 01 técnico mecânico em sistema de climatização central predial, 01 técnico em rede estruturada de dados e voz e telecomunicações e 02 auxiliares de manutenção, para atendimento nas áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 3.4.5 Brigadistas – devendo ser observado integralmente as exigências da norma técnica NBR 14608/2007, para atendimento nas áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 3.4.6 Energia elétrica – áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 3.4.7 Água e esgoto - áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 3.4.8 Sistema de iluminação de Emergência;
- 3.4.9 Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)
- 3.4.10 Controle de acesso;
- 3.4.11 Circuito fechado de televisão (CFTV)
- 3.4.12 Central de monitoramento;
- 3.4.13 Sistemas de detecção, alarme e combate a incêndio;
- 3.4.14 Pressurização de escada de incêndio;
- 3.4.15 Sistemas de automação predial.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1 O imóvel objeto do presente instrumento contratual se destina ao atendimento das finalidades precípua da VALEC – ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S/A. com a instalação de seus bens e acomodação de empregados para o desenvolvimento de seus trabalhos.

CLÁUSULA QUINTA – DO VALOR DO ALUGUEL:

5.1 O valor total da locação corresponde ao montante de **R\$ 751.163,84 (setecentos e cinquenta e um mil, cento e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos)**, compostos pelos respectivos valores:

5.1.1 Aluguel mensal de **R\$ 565.769,08 (quinhentos e sessenta e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e oito centavos)**;

5.1.2 Condomínio de **R\$ 185.394,76 (cento e oitenta e cinco mil, trezentos e noventa e quatro reais, setenta e seis centavos)**.

5.2 A vigência contratual será iniciada após a assinatura do contrato, tendo produzidos os efeitos financeiros deste contrato a partir da entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel, acrescidos do prazo de 30 (trinta) dias de carência da mudança e ocupação da área ofertada;

5.3 Caso haja alguma despesa extraordinária, essa será de responsabilidade da **CONTRATADA**, conforme previsto no inciso X do art. 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE:

6.1 O reajuste do valor do aluguel poderá ocorrer depois de transcorrido o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Contrato, mediante solicitação formal do LOCADOR, tendo como base o IGPM/FGV.

6.1.1 Na falta deste índice, seja por motivo de extinção ou não, fica desde já estabelecido que o índice substituto de reajustamento será sucessivamente o IPC (FIPE) e o IGP (FGV). Na falta destes índices, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período;

6.2 O reajuste do valor do condomínio poderá ocorrer depois de transcorrido o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Contrato, mediante solicitação formal do LOCADOR, tendo como base o IPCA.

6.3 Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, serão revisados mediante Termo Aditivo, para mais ou para menos, conforme o caso.

6.4 Na hipótese do índice de correção monetária aplicável a este instrumento, previsto neste item, acumulado no período for negativo, as partes desde já concordam e estipulam que o aluguel devido não será reajustado.

6.5 Caso a CONTRATADA não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e uma nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA:

7.1 Os recursos orçamentários, para custear a despesa, objeto do Contrato está em conformidade com a Lei Orçamentária Anual de 2016 – LOA/2016, Lei nº 13.255, de 14 de janeiro de 2016, publicada no Diário Oficial da União em 15 de janeiro de 2016, com a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO/2016, Lei nº 13.242, de 30 de dezembro de 2015, publicada na Edição Extra do Diário Oficial da União em 31 de dezembro de 2015 e com o Plano Plurianual – PPA 2016/2019, Lei 13.249 de 13 de janeiro de 2016, nos termos do inciso II, do artigo 16, da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), conforme abaixo discriminado:

- ✓ Funcionais Programáticas: 26.122.2126.2000.0001;
- ✓ Natureza da Despesa: 33.90.30.10 (Locação de Imóvel);
- ✓ Fonte: 0100;
- ✓ Nota de Empenho nº

7.2 Os recursos para os exercícios subsequentes a 2016 deverão estar consignados nas respectivas Propostas Orçamentárias.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA:

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 05 (cinco) anos, tendo a contagem do período iniciada após a assinatura do presente ajuste, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, assim como, no interesse da Administração e na defesa do patrimônio e do tesouro nacional, poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio à **CONTRATADA** com antecedência mínima de 60 dias.

8.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, a **CONTRATADA** deverá enviar comunicação escrita à **CONTRATANTE**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.3 Após o término da vigência contratual, será acrescido o prazo de 60 (sessenta) dias de carência, sem que esse prazo gere qualquer efeito financeiro ou ônus para a **CONTRATANTE**, para que seja feita a desocupação, reforma, limpeza e o que mais for necessário, para que o imóvel seja restituído à **CONTRATADA**, nas mesmas condições em que foi recebido pela **CONTRATANTE**.

8.4 Caso ocorra a alienação do imóvel, em consonância com o disposto no art. 8º da Lei 8.245/91, será permitida à **CONTRATANTE** a manutenção do presente contrato.

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO:

9.1 O pagamento será efetuado moeda corrente nacional, por meio de ordem bancária (OB), até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, e será depositado na conta corrente da **CONTRATADA**, junto à agência bancária indicada pela mesma.

9.2 Para fins de pagamento, a Fatura deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

9.3 Antes de qualquer pagamento, serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

I. Regularidade do cadastramento e da habilitação contratada, através de consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, nos termos do Decreto nº 3.722, de 2001; do Decreto nº 4.485, de 2002, ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 29 da Lei nº 8.666, de 1993;

II. Apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, sobre inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, de que trata a Lei nº 12.440, de 2011;

III. Consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN, de que trata a Lei nº 10.522, de 2002; ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, de que trata a Portaria CGU nº 516, de 2010; e ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de improbidade Administrativa – CNCIA, de que trata a Lei nº 8.429, de 1992;

IV. Em caso de irregularidade junto ao SICAF ou à CNDT, a **CONTRATANTE** notificará a **CONTRATADA** para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa aceita pela **CONTRATANTE**. Findo este prazo, sem que haja a regularização por parte da **CONTRATADA** perante o SICAF e a CNDT, ou apresentação de defesa aceita pela **CONTRATANTE**, ocorrendo estes fatos

isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, e estará a **CONTRATADA** sujeito às sanções administrativas previstas neste Contrato.

9.4 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a **CONTRATANTE** informará à **CONTRATADA** e este emitirá novo documento de cobrança, sanando as incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.

9.5 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da **CONTRATANTE**, geram à **CONTRATADA** o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM = Encargos moratórios

VP = Valor da parcela em atraso

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento

I = $(TX/100) / 365$ = Índice de atualização financeira = $[(6/100)/365] = 0,00016438$ TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento).

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

10.1 A **CONTRATADA** obriga-se a:

10.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações requeridas;

10.1.2 Apresentar para aprovação da **CONTRATANTE**, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, arquivo, depósitos, manutenção, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela **CONTRATANTE**;

10.1.3 Adaptar o layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, instalação de divisórias e móveis, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços da **CONTRATANTE**, sem custo para a **CONTRATANTE**.

10.1.4 Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura de Rede Local da **CONTRATANTE**, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela **CONTRATANTE**.

10.1.5 A **CONTRATADA** deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras conforme layout aprovado pela **CONTRATANTE**;

10.1.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

10.1.7 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.1.8 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.1.9 Auxiliar a **CONTRATANTE** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

10.1.10 Fornecer à **CONTRATANTE** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.1.11 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

10.1.12 Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;

10.1.13 É de EXCLUSIVA responsabilidade da **CONTRATADA** o pagamento de todo e qualquer imposto e/ou tributo, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, e taxas, incidentes sobre o imóvel;

10.1.14 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);

10.1.15 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

10.1.16 Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

10.1.17 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra incêndio;

10.1.18 Informar à **CONTRATANTE** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2 A **CONTRATADA** deverá garantir a execução e fornecimento dos seguintes itens, referente à estrutura de comunicação e lógica:

10.2.1 Mínimo de 600 pontos sendo:

- a) 01 ponto elétrico e de rede para cada estação de trabalho;
- b) 01 ponto elétrico e de rede para cada impressora de rede;
- c) Pontos de telefonia para aparelhos de fax e ramais analógicos;

10.2.2 Cabeamento Categoria 6, com certificação e entrega do As built;

10.2.3 Shaft contendo:

- a) Rack;
- b) Patch cord 6;
- c) Patch line cat 6 para ligação das estações de trabalho e dispositivos de rede;
- d) Patch painel cat 6;
- e) Segurança física (inclusive nos casos de área compartilhada);
- f) Energização ligada no gerador;

10.2.4 Data center:

- a) 05 aparelhos de ar condicionado conforto, sendo pelo menos 50% ligado ao grupo gerador;
- b) Área mínima de 60m² com disjuntores dedicados;
- c) Piso elevado.
- d) Disponibilidade para as operadoras de voz e dados (SERPRO e Embratel);

10.2.5 Garantir que não haverá cabos com mais de 90m entre o concentrador e a estação de trabalho;

10.2.6 Gerador com capacidade mínima de 30 Kva para datacenter;

10.2.7 Engates para dispositivos de rede sem fio afixados no teto, conforme estudo a ser entregue.

- 10.3** O imóvel deverá atender as exigências de adequações, tais como:
- a) Instalação de rede elétrica comum e estabilizada;
 - b) Projeto e instalação de divisórias, sendo de integral responsabilidade da CONTRATADA, o projeto, a execução (mediante aprovação prévia do projeto pela CONTRATANTE), responsabilidade técnica e demais custos relacionados a execução do serviço.
- 10.4** Deverá ser disponibilizado os sistemas abaixo descritos:
- a) Sistema Elétrico
 - b) Sistema de Iluminação Geral
 - c) Sistema de Iluminação de Emergência
 - d) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)
 - e) Sistema Lógico
 - f) Controle de Acesso
 - g) Circuito Fechado de Televisão (CFTV)
 - h) Central de monitoramento
 - i) Sistemas Hidráulicos e Sanitários
 - j) Sistema de Ar Condicionado e Ventilação
 - k) Sistemas de Detecção, Alarme e Combate a Incêndio
 - l) Pressurização de Escada de Incêndio
 - m) Sistema de Automação Predial
- 10.5** A **CONTRATADA** deverá oferecer os seguintes serviços, inclusos no valor do condomínio:
- 10.5.1** Vigilância e Segurança – áreas comuns;
- 10.5.2** Recepcionistas - quantitativo mínimo: 02 recepcionistas (período de 12 horas) por acesso à área ofertada;
- 10.5.3** Limpeza e conservação – áreas comuns;
- 10.5.4** Manutenção predial – quantitativo necessário: 01 encarregado geral de manutenção predial, 01 técnico eletricista predial, 01 bombeiro hidrossanitário predial, 01 técnico mecânico em sistema de climatização central predial, 01 técnico em rede estruturada de dados e voz e telecomunicações e 02 auxiliares de manutenção, para atendimento nas áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 10.5.5** Brigadistas – quantitativo necessário conforme as exigências da norma técnica NBR 14608/2007, para atendimento nas áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 10.5.6** Energia elétrica, áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 10.5.7** Água e esgoto, áreas comuns e interna de uso exclusivo da **CONTRATANTE**;
- 10.5.8** Todos os custos financeiros, tributários, trabalhistas e quaisquer outros, necessários para a execução plena das responsabilidades atribuídas à **CONTRATADA** nos subitens do item 10.4 e 10.5, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do mesmo.

- 10.6** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;
- 10.7** Manter preposto para representá-lo durante a execução do Contrato, desde que aceito pela **CONTRATANTE**;
- 10.8** Assegurar à **CONTRATANTE** o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do artigo 27 da lei n.º 8.245/91, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal da **CONTRATADA**;
- 10.9** Exibir à **CONTRATANTE**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 10.10** Informar à **CONTRATANTE** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.11** Responder as notificações da **CONTRATANTE** acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias do imóvel locado no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
- 10.12** Manter no edifício uma equipe permanente pelo prazo locação, com o objetivo de acompanhar e garantir o funcionamento de todos os sistemas do prédio, estando inclusos: sistemas hidráulicos, sistemas elétricos, sistema de ar condicionado, grupo gerador, CFTV e sistema de combate a incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

- 11.1** A **CONTRATANTE** obriga-se a:
- 11.1.1** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 11.1.2** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 11.1.3** 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;
- 11.1.4** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal;
- 11.1.5** Comunicar à **CONTRATADA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 11.1.6** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **CONTRATADA**, sendo assegurado à **CONTRATANTE** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991
- 11.1.7** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 11.1.8** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **CONTRATADA**, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 11.1.9** Entregar imediatamente à **CONTRATADA** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **CONTRATANTE**;
- 11.1.10** Permitir a vistoria do imóvel pela **CONTRATADA** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 11.1.11** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 11.1.12** Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- 11.1.13** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 12.1** A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da **CONTRATANTE**, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;
- 12.2** A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por empregado especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato;
- 12.3** O empregado especialmente designado anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;
- 12.4** Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido;
- 12.5** Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber;
- 12.6** Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

- 13.1** A **CONTRATADA** entregará à **CONTRATANTE** o imóvel em momento posterior à assinatura do presente contrato e quando concluídas as adequações para uso acordadas entre as partes, devidamente avaliadas pelo Termo de Vistoria, ocasião em que a **CONTRATANTE** será imitada na posse do imóvel;
- 13.2** A **CONTRATADA**, decorridos 90 (noventa) dias da assinatura do contrato, deverá entregar o imóvel com as adaptações necessárias para a mudança e mobilização da **CONTRATANTE**.
- 13.3** A imissão da **CONTRATANTE** na posse do imóvel pressupõe a completa adequação e o perfeito funcionamento das instalações físicas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

- 14.1** O desatendimento, pela **CONTRATADA**, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:
- I.** Advertência;
- II.** Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências do Banco do Brasil S.A., por meio da Guia de Recolhimento da União - GRU, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;
- a) 1% (um por cento) por dia sobre o valor mensal do contrato, quando não cumpridas fielmente às condições pactuadas, até a data da correção da falha, imperfeição ou irregularidade, exceto se essa tiver por causa motivo de força maior, definido por lei e reconhecido pela **CONTRATANTE**;

b) 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, pelo cancelamento total ou parcial do contrato, a pedido da **CONTRATADA**, a qualquer pretexto, exceto se essa tiver por causa motivo de força maior;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO:

15.1 A **CONTRATANTE** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à **CONTRATADA**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a essa relação locatícia.

15.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da **CONTRATADA**, a **CONTRATANTE** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a **CONTRATANTE** 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 a **CONTRATADA**, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

15.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a **CONTRATADA**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **CONTRATANTE** 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, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a **CONTRATANTE** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **CONTRATADA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.7 O presente contrato de locação, em consonância com o disposto no art. 9º da Lei 8.245/91, poderá ser rescindido por mútuo acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL:

16.1 A **CONTRATADA** se compromete a atender os requisitos de acessibilidade previstos na NBR 9050 da ABNT, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

16.2 A **CONTRATADA** deve optar por escolher materiais, que garantam maior economia de energia elétrica e água, conforme descrição abaixo:

- I. Utilização de equipamentos economizadores de água, com baixa pressão, tais como torneiras com arejadores, com sensores ou de fechamento automático, sanitários com sensores ou com válvulas de descarga com duplo acionamento ou a vácuo;
Automação da iluminação, de forma a permitir a setorização adequada de comandos (interruptores) com vistas ao aproveitamento da luz natural e utilização de sensores de presença, onde se aplicar;
- II. Uso de lâmpadas fluorescentes compactas de alta eficiência energética, com Selo Procel de economia de energia ou tubulares de alto rendimento, com o menor teor de mercúrio dentre as disponíveis no mercado, e luminárias eficientes, bem como de lâmpadas LED nos ambientes que o permitam;
- III. Uso de cabos e fios de alta eficiência elétrica e baixo teor de chumbo e policloreto de vinila – PVC;
- IV. Utilização da Norma ABNTNBR 15920 como referência para dimensionamento econômico dos cabos elétricos com base em perdas por efeito joule;
- V. Uso de equipamentos de climatização mecânica ou de novas tecnologias de resfriamento do ar que permitam a automação do sistema, de forma a possibilitar a setorização adequada dos ambientes climatizados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO USO DO IMÓVEL:

- 17.1 A **CONTRATANTE** obriga-se a destinar o imóvel ao uso exclusivo para os fins aqui estabelecidos, ficando expressamente vedada a mudança de sua destinação, bem como ceder, transferir, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, como também deverá respeitar as leis e normas dos bons costumes e de segurança. A inobservância deste item constituirá falta grave por parte da **CONTRATANTE**, sendo facultado à **CONTRATADA** rescindir o contrato, de pleno direito, arcando a **CONTRATANTE** com as multas e penalidades incidentes;
- 17.2 A **CONTRATANTE** deverá obedecer ao Direito de Vizinhança e Posturas Urbanas;
- 17.3 A **CONTRATANTE** deverá levar imediatamente ao conhecimento da **CONTRATADA**, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos entregues destinados à **CONTRATADA**, sob pena de responder civilmente pelos danos que sua omissão causarem;
- 17.4 A **CONTRATANTE** deverá comunicar imediatamente e por escrito à **CONTRATADA** qualquer avaria na estrutura do prédio ou as de natureza grave nas suas instalações;
- 17.5 A ocorrência de qualquer sinistro que impossibilite o uso do imóvel por questões de segurança, bem como em caso de desapropriação, importa na imediata rescisão do presente instrumento, não importando em qualquer indenização de quaisquer das partes contratantes;
- 17.6 A **CONTRATANTE** não responderá por quaisquer danos que venha a sofrer o imóvel em razão de infiltrações, derramamento de líquido (água de rompimento de canos, de água potável, de esgoto, de chuva, etc.), incêndios, curtos circuitos nos quadros de energia elétrica, salvo por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

- 18.1 A **CONTRATANTE** realizará a ocupação do imóvel com autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados;

18.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel, acrescidos do prazo de 30 (trinta) dias de carência após a efetiva mudança e ocupação da área ofertada;

18.3 Finda a vigência contratual ou rescindindo o presente instrumento, será acrescido o prazo de 60 (sessenta) dias de carência, sem que esse prazo gere qualquer tipo de efeito financeiro ou ônus para a **CONTRATANTE**, para que seja feita a desocupação, reforma, limpeza e o que mais for necessário, para que o imóvel seja restituído à **CONTRATADA**, nas mesmas condições em que foi recebido pela **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

19.1 A **CONTRATANTE** deverá consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da **CONTRATADA**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;

19.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pela **CONTRATANTE** ainda que não autorizadas pela **CONTRATADA**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

19.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retirados pela **CONTRATANTE**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

19.4 Finda a locação, será o imóvel devolvido à **CONTRATADA** nas condições em que foi recebido pela **CONTRATANTE**, conforme documento de descrição minuciosa, elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

19.5 Se as alterações ou benfeitorias forem feitas com prévio consentimento da **CONTRATADA**, integrarão o imóvel, objeto da presente locação, ficando a **CONTRATANTE** desobrigada do que dispõe o item anterior;

19.6 O termo final do presente contrato dar-se-á com a assinatura, pela **CONTRATADA**, do Termo de Recebimento do Imóvel, o qual deverá ser entregue a **CONTRATANTE**, após o imóvel desocupado e vistoriado para constatação do cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, mormente no tocante ao seu estado físico, e quando liquidados todos os encargos devidos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA LEGISLAÇÃO APLICADA AOS CASOS OMISSOS E DISPOSIÇÕES GERAIS:

20.1 Os casos omissos serão resolvidos à luz da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, consolidada, e em observância aos dispositivos contidos na Lei Federal nº 8.245, de 1991, de 18 de outubro de 1991.

20.2 Faz parte integrante do presente Contrato o Termo de Referência (ANEXO I).

20.3 Em caso de divergência entre o Contrato e o Termo de Referência, prevalecerá este último.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OBSERVÂNCIA AO REGRAMENTO ÉTICO DA VALEC:

21.1 A CONTRATADA deverá observar o código de ética da empresa, que está disponível no site da CONTRATANTE, no seguinte endereço: <http://www.valec.gov.br/ComissaoDeEtica.php>.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO:

22.1 A CONTRATANTE providenciará a publicação deste instrumento, por extrato, nos termos do Parágrafo único do artigo 61, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO:

23.1 O foro competente, eleito pelas partes, é o da Justiça Federal da cidade de Brasília - Seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente Contrato.

E, por estarem assim justas e acordadas, as Partes assinam o presente Instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília-DF, 28 de Setembro de 2016.

VALEC- ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A:


HANDERSON CABRAL RIBEIRO
Diretor de Administração e Finanças


MARIO MANDOLFO
Diretor-Presidente Interino

PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA


JUSCELINO PEREIRA DA SILVA
Procurador


CARLOS ALBERTO VILANOVA
Procurador

TESTEMUNHAS:

NOME:  **RICARDO CERQUEIRA PINTO** CPF: 113 859 191 - 68

NOME:  **JAQUELINE HELENA GRADVEXIC** CPF: 022.410.790-49