



MINISTÉRIO DA CULTURA
Coordenação de Contratos Administrativos
MinC/SE/SGII/CGLC/CCADM

Esplanada dos Ministérios, Bloco B, - Bairro Zona Cívico Administrativa, Brasília/DF, CEP 70068-900

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: AGO/2025

PROCESSO Nº 01400.001017/2026-81

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 4/2026,
QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DO MINISTÉRIO DA CULTURA,
E A EMPRESA AR EMPREENDIMENTOS,
PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.**

A União, por intermédio do **MINISTÉRIO DA CULTURA**, com sede na Esplanada dos Ministérios, bloco B, na cidade de Brasília/DF, CEP 70.068-900, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 01.264.142/0001-29, neste ato representado pelo Secretário Executivo, Sr. **MÁRCIO TAVARES DOS SANTOS**, portador da matrícula funcional 320155, nomeado pelo Decreto de 1º de janeiro de 2023, publicado no D.O.U. de 1º de janeiro de 2023, por delegação, nos termos da Portaria MinC nº 185, de 26 de fevereiro de 2025, doravante denominado LOCATÁRIO, e o LOCADOR **AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.**, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº **07.560.370/0001-22**, sediado(a) na(o) ST SCS QUADRA 08 BLOCO B-60 - SALA 243, na cidade de Brasília/DF, doravante designado CONTRATADO, neste ato representado(a) por **ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA** e **RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 01400.001017/2026-81 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do(a) Inexigibilidade de Licitação nº 90016/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de imóvel situado no endereço SETOR COMERCIAL SUL (SCS), QUADRA 08, SHOPPING VENÂNCIO, BLOCO B-50, 9º PAVIMENTO e BLOCO B-60, 5º PAVIMENTO, CEP 70.333-900, bairro Asa Sul, localizado em Brasília/DF, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Distrito Federal, para abrigar as instalações do Ministério da Cultura, estando vinculados a este contrato o disposto no Estudo Técnico Preliminar, no Edital de Chamamento Público, no Termo de Referência e seus anexos, conforme a seguir:

- 1.1.1. Bloco B-50, 9º PAVIMENTO, matrícula 151.332, metragem privativa 1.813,72 m²;
- 1.1.2. Bloco B-60, 5º PAVIMENTO, matrícula 151.319, metragem privativa 2.552,68 m²;
- 1.1.3. Garagem: 100 (cem) vagas de estacionamento privativas.

Unidade Autônoma	Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)
5º pavimento - bloco B-60 - lojas 502, 503 e 504	151.319	2.552,68	139,62	2.692,30
9º pavimento - bloco B-50 - lojas 901 a 944	151.332	1.813,72	401,14	2.214,86
Totais		4366,40	540,76	4907,16

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. 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 impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. 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, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.17. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação; e

3.1.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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 uso

normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e podescrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como;

4.1.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

4.1.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

4.1.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

4.1.10.4. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

4.1.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

4.1.10.6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.10.7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

4.1.10.8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; e

4.1.10.9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.11. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.14. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.1.16. Levantar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente; e

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

4.3. Os serviços de *facilities* serão contratados e remunerados separadamente, conforme demanda e disponibilidade orçamentária, e não integrarão o valor fixo mensal da locação.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre

construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do **aluguel mensal, incluídos condomínio e IPTU, é de R\$ 490.763,77 (quatrocentos e noventa mil setecentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos)**, perfazendo o **valor total anual de R\$ 5.684.550,79 (cinco milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil quinhentos e cinquenta reais e setenta e nove centavos)** perfazendo o **valor para 60 (sessenta) meses de R\$ 28.422.753,95 (vinte e oito milhões, quatrocentos e vinte e dois mil setecentos e cinquenta e três reais e noventa e cinco centavos)**. Valor da contratação conforme quadro a seguir:

Descrição	MENSAL	ANUAL	60 MESES
Valor mensal aluguel	R\$ 358.481,44	R\$ 4.301.777,28	R\$ 21.508.886,40
Valor mensal do condomínio - 5º andar - B-60	R\$ 63.338,37	R\$ 760.060,44	R\$ 3.800.302,20
Valor mensal do condomínio - 9º andar - B-50	R\$ 34.841,56	R\$ 418.098,72	R\$ 2.090.493,60
IPTU 2026 - 5º andar - B-60 (2.692,30 m ²) (IPTU anual em 6 parcelas - pela metragem total)	R\$ 20.176,73	R\$ 121.060,36	R\$ 605.301,80
IPTU 2026 - 9º andar - B-50 (2.214,86 m ²) (IPTU anual em 6 parcelas - pela metragem total)	R\$ 13.925,67	R\$ 83.553,99	R\$ 417.769,95
Valor fixo mensal	R\$ 490.763,77	R\$ 5.684.550,79	R\$ 28.422.753,95

6.1.1. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.1.2. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.1.3. O valor estimado dos serviços de *facilities*, contratados e remunerados separadamente, conforme demanda e disponibilidade orçamentária, perfaz o **valor anual de R\$ 5.613.789,78 (cinco milhões, seiscentos e treze mil setecentos e oitenta e nove reais e setenta e oito centavos)**, sendo o **valor estimado para 60 (sessenta) meses R\$ 28.068.949,20** (vinte e oito milhões, sessenta e oito mil novecentos e quarenta e nove reais e vinte centavos), conforme quadro abaixo:

Custo total dos serviços - mensal	R\$ 425.287,10
Taxa de gerenciamento	R\$ 42.528,71
Custo total dos serviços - mensal + BDI	R\$ 467.815,82
Custo total dos serviços - anual	R\$ 5.613.789,78
Custo total dos serviços - 60 meses	R\$ 28.068.949,20

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para:

a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação;

b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice **IPCA/IBGE** de correção monetária.

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.12. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses, com início na data de assinatura**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, e do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 2022, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.2.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

8.2.1.1. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

8.2.1.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

8.2.1.3. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e

8.2.1.4. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.2.2. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.2.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.2.4. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.2.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8.2.6. Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a LOCATÁRIA terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos aluguéis e encargos incidentes.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da

avaliação do imóvel, em **29/01/2026**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M**, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas - FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no Município em que se situa o imóvel.

11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I - Gestão/unidade: 420010;
- II - Fonte de recursos: 1000000000;
- III - Programa de trabalho: 226109;
- IV - Elemento de despesa: 339039;
- V - Plano interno: SGI20261991;
- VI - Nota de empenho: 2026NE000001.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês.

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#)

14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de **0,5% (cinco décimos por cento)** sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de **10 (dez) dias**;

(2) Multa Compensatória de **0,5% (cinco décimos por cento)** sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória **0,5% (cinco décimos por cento) a 10% (dez por cento)** do valor do

Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **15 (quinze) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados, cumulativamente:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na [Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

14.10. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado (Locador) que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato, especialmente pela disponibilização do imóvel em desconformidade com as condições técnicas, estruturais, de segurança, acessibilidade ou habitabilidade previstas no contrato e no Caderno Técnico de Especificações;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que acarrete prejuízo relevante à Administração, comprometa o funcionamento das atividades administrativas ou afete o interesse público;
- c) der causa à inexecução total do contrato, inclusive pela não disponibilização do imóvel objeto da locação ou pela retirada injustificada da posse durante a vigência contratual;
- d) ensejar o retardamento injustificado na disponibilização inicial do imóvel ou na correção de irregularidades de sua responsabilidade;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato de locação;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; e
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

14.11. Serão aplicadas ao Contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções, observado o princípio da proporcionalidade:

14.11.1. Advertência, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

14.11.2. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem 10.1, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

14.11.3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem 10.1, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave;

14.11.4. Multa, nas seguintes modalidades:

14.11.4.1. Multa moratória, para a infração descrita na alínea “d” do subitem 10.1, de 05% (cinco décimos por

- cento) por dia de atraso injustificado, incidente sobre o valor mensal da locação, até o limite de 10 (dez) dias;
- 14.11.4.2. Multa moratória de 0,07% (sete centésimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando exigida;
- 14.11.4.3. O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, nos termos do art. 137, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021;
- 14.11.4.4. Multa compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 10.1, de 5 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor total da contratação;
- 14.11.4.5. Multa compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 10.1, de 05 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor total da contratação;
- 14.11.4.6. Multa compensatória, para a infração descrita na alínea “b” do subitem 10.1, de 5 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor da contratação;
- 14.11.4.7. Multa compensatória, em substituição à multa moratória, para a infração descrita na alínea “d” do subitem 10.1, de 05 % (cinco por cento) a 10 % (dez por cento) do valor da contratação;
- 14.11.4.8. Multa compensatória, para a infração descrita na alínea “a” do subitem 10.1, de 05 % (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor da contratação, especialmente nos casos de:
- a) não correção tempestiva de vícios estruturais ou prediais de responsabilidade do Locador;
 - b) descumprimento reiterado das condições de manutenção do imóvel;
 - c) restrições indevidas ao uso regular do imóvel pela Administração.

- 14.12. As sanções poderão ser aplicadas cumulativamente, conforme previsto na Lei nº 14.133, de 2021.
- 14.13. Antes da aplicação de qualquer sanção será assegurado ao Contratado o direito ao contraditório e à ampla defesa, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 14.14. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor eventualmente devido ao Contratado, a diferença poderá ser descontada da garantia contratual, quando existente, ou cobrada judicialmente.
- 14.15. A aplicação das sanções observará o procedimento previsto no art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, com instauração de processo administrativo próprio.
- 14.15.1. As notificações serão encaminhadas, preferencialmente, por meio eletrônico aos endereços informados na proposta e no SICAF.
- 14.15.2. Os endereços eletrônicos informados serão considerados válidos para fins de comunicação oficial, não cabendo alegação de desconhecimento.
- 14.16. As sanções aplicadas serão registradas no SICAF, bem como nos cadastros CEIS e CNEP, conforme o caso.
- 14.17. As sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

- 15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [arts. 138 e 139](#) da mesma Lei.
- 15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.
- 15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.
- 15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:
- 15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
 - 15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos; e
 - 15.3.3. Indenizações e multas.
- 15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- 15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do

contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

15.6. A transição e a finalização do contrato compreenderão as seguintes etapas:

15.6.1. comunicação formal do encerramento da vigência contratual;

15.6.2. realização de vistoria final do imóvel;

15.6.3. emissão de Laudo de Vistoria Final;

15.6.4. apuração e regularização de eventuais pendências;

15.6.5. devolução do imóvel ao locador nas condições pactuadas, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular;

15.6.6. formalização do encerramento contratual.

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei nº 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 2012](#).

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - FORO**

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Brasília, Seção Judiciária do Distrito Federal, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

MÁRCIO TAVARES DOS SANTOS

Representante legal da LOCATÁRIA

ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA

Representante legal do LOCADOR

RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA

Representante legal do LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1- Eduardo Gomes da Silva

2- Karina C. de Araujo Brandão

ANEXO I - SERVIÇO DE FACILITIES

Mão de Obra	Quantidade	Custo Unitário	Custo Mensal
Conservação e Limpeza			R\$ 115.260,70
Copeira	4	R\$ 5.780,16	R\$ 23.120,64
Garçom	2	R\$ 5.780,16	R\$ 11.560,32
Banheirista	2	R\$ 6.446,52	R\$ 12.893,04
Auxiliar de serviços Gerais	8	R\$ 5.780,16	R\$ 46.241,28
Auxiliar de encarregado	2	R\$ 10.722,71	R\$ 21.445,42
Vigilância			R\$ 79.732,01
Vigilante diurno	4	R\$ 10.142,02	R\$ 40.568,07
Vigilante noturno	4	R\$ 9.790,99	R\$ 39.163,95
Brigada de Incêndio			R\$ 34.918,30
Brigadista	4	R\$ 8.729,58	R\$ 34.918,30
Recepção			R\$ 24.649,57
Recepcionista	4	R\$ 6.162,39	R\$ 24.649,57
Apoio Operacional - Montador e Carregador			R\$ 14.670,59
Auxiliares de manutenção	2	R\$ 7.335,30	R\$ 14.670,59
Manutenção predial			R\$ 38.471,11

Oficial de manutenção	2	R\$ 7.516,35	R\$ 15.032,69
Eletricista	2	R\$ 8.051,56	R\$ 16.103,12
Auxiliar de manutenção	1	R\$ 7.335,30	R\$ 7.335,30
Materiais			R\$ 65.887,62
Custo com material de limpeza		Referência - Tabela 01	R\$ 41.618,28
Custo com material de Manutenção		Referência - Tabela 02	R\$ 12.353,50
Fornecimento e instalação de divisórias(Drywall)		Referência - Tabela 03	R\$ 11.915,84
Serviços			R\$ 51.697,19
Controle de acesso (catracas)	unidade	-	R\$ 6.530,00
Serviço de montagem/marcenaria	unidade	-	R\$ 6.791,94
Manutenção Ar Condicionado	unidade	-	R\$ 10.355,25
Manutenção de persianas	unidade	-	R\$ 3.500,00
Chaveiro	10	R\$ 150,00	R\$ 1.500,00
Comunicação Visual	unidade	-	R\$ 4.350,00
Plataforma tecnologica para gestão de facilities	unidade	incluso na taxa de condomínio	R\$ -
Serviços de impermeabilização	unidade	incluso na taxa de condomínio	R\$ -
Manutenção de elevadores	unidade	incluso na taxa de condomínio	R\$ -
Controle de Pragas/desinsetização	unidade	incluso na taxa de condomínio	R\$ -
Manutenção e troca de vidros	2	R\$ 3.500,00	R\$ 7.000,00
Manutenção do Sistema de Combate à Incêndio/extintores	unidade	-	R\$ 8.100,00
Manutenção grupo gerador	unidade	-	R\$ 3.570,00
Custo total dos serviços - mensal			R\$ 425.287,10
Taxa de gerenciamento			R\$ 42.528,71
Custo total dos serviços - mensal + BDI			R\$ 467.815,82
Custo total dos serviços - anual			R\$ 5.613.789,78
Custo mensal por m² - Área do P2 + 9º Andar			R\$ 111,95
Custo anual por m²			R\$ 1.343,37
Custo total dos serviços - anual + equipamentos			R\$ 5.644.906,28
Itens que terão custo único		Custo Único	
Custo com equipamentos de limpeza		R\$ 31.116,50	
Custo total mensal		R\$ 31.116,50	



Documento assinado eletronicamente por **ANDRE VENANCIO DA SILVA, Usuário Externo**, em 09/03/2026, às 17:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 30, inciso II, da Portaria nº 26/2016, de 01/04/2016, do Ministério da Cultura, Publicada no Diário Oficial da União de 04/04/2016.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VENANCIO DA SILVA, Usuário Externo**, em 09/03/2026, às 17:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 30, inciso II, da Portaria nº 26/2016, de 01/04/2016, do Ministério da Cultura, Publicada no Diário Oficial da União de 04/04/2016.



Documento assinado eletronicamente por **Márcio Tavares dos Santos, Secretário(a)-Executivo**, em 10/03/2026, às 20:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 30, inciso II, da Portaria nº 26/2016, de 01/04/2016, do Ministério da Cultura, Publicada no Diário Oficial da União de 04/04/2016.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Gomes da Silva, Testemunha**, em 11/03/2026, às 11:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 30, inciso II, da Portaria nº 26/2016, de 01/04/2016, do Ministério da Cultura, Publicada no Diário Oficial da União de 04/04/2016.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cultura.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2723252** e o código CRC **9F6F012A**.