



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO  
SAS Quadra 01 Bloco A Ed. Darcy Ribeiro, - Bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70070-905  
Telefone: e Fax: @fax\_unidade@ - www.cgu.gov.br

## CONTRATO

PROCESSO Nº 00190.110437/2021-01

### TERMO DE CONTRATO Nº 02/2022 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CONTROLADORIA GERAL DA UNIÃO E A EMPRESA SOHESTE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

A **UNIÃO**, por meio da **CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o número **26.664.015/0001-48**, sediada no Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco "A", Edifício Darcy Ribeiro, 10º andar, em Brasília - DF, neste ato representada pela Diretora de Gestão Interna, Senhora **VIVIAN VIVAS**, brasileira, servidora pública, portadora da matrícula SIAPE nº [REDAZIDO], nomeada pela Portaria nº 1882 de 11/06/2019, do Ministro de Estado Chefe da Casa Civil da Presidência da República, publicada no Diário Oficial da União, Seção 2, de 12/06/2019, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa **SOHESTE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o n.º **00.336.958/0001-58**, com sede na QD 02 Bloco B nº 20, Sala 707, SCS, Brasília/DF, CEP 70.302-000, neste ato representada por seu administrador, o Senhor **DAVID JOSE SKAF**, brasileiro, casado, portador do RG n.º [REDAZIDO] expedida pela SSP/DF, e do CPF n.º [REDAZIDO] residente e domiciliado em Brasília/DF, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo 00190.110437/2021-01 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

#### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Contratação de locação de imóvel comercial com área útil de 12.094,63 metros quadrados, situado no SIG, quadra 02, lotes 530 a 560, Brasília - DF, CEP: 70.610-420, objeto das matrículas nº 15060, 15061, 15062 e 15063, do Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, que atenda às necessidades da Controladoria-Geral da União (CGU) com vistas a abrigar sua operação em Brasília/DF, por meio do procedimento administrativo de Dispensa de Licitação, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei nº 8.666/93, atualizada pela Lei nº. 8.883/94, conforme condições estabelecidas neste instrumento:

| ITEM | CATSER | DESCRIÇÃO/<br>ESPECIFICAÇÃO                                                     | ÁREA<br>MÍNIMA<br>M² | VALOR ESTIMADO    |                     |                                  |                     |                      |
|------|--------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|
|      |        |                                                                                 |                      | ALUGUEL<br>MENSAL | ALUGUEL<br>ANUAL    | DESPESAS<br>ACESSÓRIAS<br>ANUAIS | TOTAL<br>ANUAL      | TOTAL<br>(48 MESES)  |
| 1    | 4316   | Locação de imóvel<br>para sediar<br>provisoriamente a<br>CGU em Brasília-<br>DF | 9.939 m²             | R\$<br>290.000,00 | R\$<br>3.480.000,00 | R\$ 258.428,70                   | R\$<br>3.738.428,70 | R\$<br>14.953.714,80 |

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

#### 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. Os deveres e responsabilidades da locadora são aqueles previstos no Projeto Básico.

### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

4.1. Os deveres e responsabilidades da locatária são aqueles previstos no Projeto Básico.

### **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. A LOCATÁRIA está autorizada a realizar as benfeitorias necessárias que não forem resolvidas pela LOCADORA em um prazo de 12 horas após o acionamento, e 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.

5.1.1. As benfeitorias do item anterior serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. A LOCATÁRIA está autorizada a realizar as benfeitorias úteis desde que não envolvam alterações estruturais.

5.2.1. As benfeitorias que envolvam alterações estruturais deverão ser autorizadas pelo LOCADOR antes de sua execução.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombo, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

### **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor anual estimado é de **R\$ 3.738.428,70** (três milhões, setecentos e trinta e oito mil quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos), perfazendo o valor total estimado de **R\$ 14.953.714,80** (quatorze milhões, novecentos e cinquenta e três mil setecentos e quatorze reais e oitenta centavos) para 48 (quarenta e oito) meses, incluindo aluguel e despesas acessórias.

6.2. As despesas ordinárias dos encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.3.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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.

6.3.2. O montante que será devido à contratada, será o valor correspondente à parcela do aluguel, não se incluindo despesas outras que não deverão ser revertidas à contratada.

### **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

7.1. O prazo para pagamento à CONTRATADA e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Projeto Básico.

### **8. CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE**

8.1. As regras acerca do reajuste do valor contratual são as estabelecidas no Projeto Básico.

### **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

9.1. O prazo de vigência do contrato é de **48 (quarenta e oito) meses**, podendo ser prorrogado com base na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, no que couber, ou até a finalização da reforma do Edifício-Sede da CGU situada na SAS Qd. 01 Bloco A - Darcy Ribeiro, Brasília-DF.

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

9.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

9.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, 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.

**10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

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

**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:

Gestão/Unidade: 370003

Fonte: 0100

Programa de Trabalho: 173740

Natureza da Despesa: 339039

PI: 200403

11.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

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

12.1. As formas de controle e fiscalização do Contrato encontram-se definidas no Projeto Básico.

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

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

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

14.1. As sanções relacionadas à execução do contrato são aquelas previstas no Projeto Básico.

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

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

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

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, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) 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.

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

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à

LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

15.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

## 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 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Brasília/DF - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

|                                                |                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>VIVIAN VIVAS</b>                            | <b>DAVID JOSE SKAF</b>                                           |
| CONTROLADORIA-GERAL DA<br>UNIÃO                | SOHESTE PARTICIPACOES E<br>EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS<br>LTDA |
| <b>LOCATÁRIA</b><br>[ASSINADO ELETRONICAMENTE] | <b>LOCADORA</b><br>[ASSINADO ELETRONICAMENTE]                    |



Documento assinado eletronicamente por **DAVID JOSÉ SKAF**, **Usuário Externo**, em 10/03/2022, às 17:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **VIVIAN VIVAS**, **Diretora de Gestão Interna**, em 10/03/2022, às 18:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **MARCOS GERALDO ALVES MARIA**, **Testemunha**, em 11/03/2022, às 11:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **ALISSON RAFAEL RODRIGUES ALVES**, **Coordenador**, em 11/03/2022, às 11:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://super.cgu.gov.br/conferir> informando o código verificador 2301879 e o código CRC 0E45B0F4