

## TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº 59800.000104/2014-55

TERMO DE CONTRATO Nº 10/2014



**TERMO DE CONTRATO DE  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A  
SUPERINTENDÊNCIA DO  
DESENVOLVIMENTO DO  
CENTRO-OESTE - SUDECO, E A  
EMPRESA SPE 61  
EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES S.A.**

A SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO CENTRO-OESTE - SUDECO, com sede no Setor Bancário Norte - SBN, Quadra 02, Lote 11, Edifício Apex Brasil, Portaria B, 2º subsolo, na cidade de Brasília, Distrito Federal, CEP: 70.041-907, inscrito no CNPJ sob o nº 13.802.028/0001-94, neste ato representado pelo Superintendente, CLEBER ÁVILA FERREIRA, nomeado pelo Decreto de 01 de julho de 2014, publicado no DOU de 02 de julho de 2014, Seção 2, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] doravante denominada LOCATÁRIA, e a empresa SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.160.423/0001-20, sediada na Avenida das Nações Unidas, nº 12.945, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181 - parte, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante designada LOCADORA, neste ato representada pelos Diretores, Sr CLAUDIO BRUNI, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] e CPF/MF nº [REDACTED] e Sr. PAULO REMY GILLET NETO, portador da Carteira de Identidade nº [REDACTED] e CPF nº [REDACTED]; tendo em vista o que consta no Processo Administrativo de contratação direta nº 59800.000104/2014-55 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. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço Setor Bancário Norte - SBN, Quadra 01, Bloco F, Edifício Palácio da Agricultura, 18º, 19º e 20º andares, com direito a uso de 27 (vinte e sete) vagas indeterminadas de estacionamento, na cidade de Brasília, Distrito Federal, objeto das matrículas nºs 101.240, 92.295 e 101.241, respectivamente, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Brasília- DF, para abrigar as instalações da Superintendência de

Desenvolvimento do Centro-Oeste – SUDECO.



1.2. Integram o presente Termo de Contrato:

I – Termo de Vistoria das condições atuais do Imóvel;

II – Planta do Imóvel;

III – Informações sobre Atividades e Ocupação.

## 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. A **LOCADORA** 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 da **LOCATÁRIA**;

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 a **LOCATÁRIA** na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à **LOCATÁRIA** 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 refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

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

f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

h. quaisquer outras despesas extraordinárias de condomínio aprovadas em Assembleia.

3.1.10. 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, conforme laudo de vistoria;

3.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação;

3.1.12. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra sinistro decorrente de ato culposo/doloso da **LOCADORA**;

3.1.13. 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 por ato culposo/doloso da **LOCADORA**;

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

A



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



4.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a:

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

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.3. 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;

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;

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

4.1.6. Realizar reparos urgentes, mesmo que tais reparos sejam de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao reembolso, observado o disposto na cláusula 5.2;

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 por escrito da **LOCADORA**;

4.1.9. Entregar à **LOCADORA**, no prazo máximo de 24 hs do recebimento, 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 **LOCATÁRIA**;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. 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;

j. quaisquer outras despesas ordinárias de condomínio aprovadas em Assembleia.

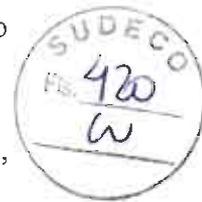
**4.1.10.1. A LOCATÁRIA** somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

**4.1.12.** Permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA** 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**4.1.13.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

**4.1.14.** Observar e respeitar a capacidade máxima de ocupação no Imóvel equivalente a 1 Pessoa / 7m<sup>2</sup> Área de Carpete / Pavimento, bem como a carga elétrica e térmica máximas autorizadas pela **LOCADORA** que poderão ser utilizadas no Imóvel pela **LOCATÁRIA**: (i) carga térmica: 25,48 TR / Pavimento e (ii) carga elétrica: 50 kVA / Pavimento.



4.1.15. Obter, renovar e manter sempre vigentes, todas as licenças e alvarás necessários para a operação e execução das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel, incluindo, mas não se limitando, às licenças de funcionamento e o projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros para a consequente obtenção e renovação pela **LOCADORA** do Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do Imóvel, bem como observar e atender as exigências federais, estaduais e/ou municipais relativas ao Imóvel, de maneira a garantir a regularidade do mesmo e a manutenção do exercício regular de suas atividades.



## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. Qualquer tipo de alteração, adequação, reformas, reparos, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, serão de sua exclusiva responsabilidade e custo e somente poderão ocorrer após o conhecimento e expressa aprovação da **LOCADORA** dos projetos (civil, elétrico e/ou outros) aprovados pelos órgãos públicos competentes. Independente destes projetos terem sido ou não elaborados diretamente pela **LOCATÁRIA**, esta permanecerá como única e exclusiva responsável pela: (i) elaboração destes projetos; (ii) aprovação dos mesmos junto aos órgãos competentes e (iii) pela execução destes projetos.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** antes de realizar qualquer tipo de alteração, adequação, reformas, consertos, reparos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel, deverá apresentar, às suas expensas, todos os documentos e/ou informações que a **LOCADORA** julgar necessários ou que julgar essencial para auxiliá-la nesta análise tais como, a título exemplificativo, mas não se limitando: projetos, memoriais, catálogos e outros documentos ou informações.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** terá prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da efetiva entrega pela **LOCATÁRIA**, de todos os documentos necessários e adequados para a análise da solicitação mencionada no parágrafo primeiro, para manifestar-se formalmente, liberando ou não a realização das alterações, adequações, reformas, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias no Imóvel.

Parágrafo Terceiro: As Partes ajustam que a **LOCADORA**, por ocasião da prévia aprovação dos projetos mencionados nos Parágrafos Primeiro e Segundo supra, já definirá se estas alterações, adequações, reformas, reparos, consertos, realização de obras e/ou benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, aderirão ao Imóvel ou exigir que, antes da entrega efetiva do Imóvel, o mesmo seja repostado às condições anteriores, conforme Termo de Vistoria final a ser assinado pelas Partes, não cabendo à **LOCATÁRIA**, independente do motivo, qualquer indenização e/ou direito de retenção e/ou compensação, seja a que título for.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** se obriga a enviar à **LOCADORA** cópia autenticada de todas as licenças e/ou alvarás necessários referentes às obras supramencionadas, sob pena de, em não o fazendo, arcar integralmente com todas e quaisquer multas, danos e/ou prejuízos, causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, pela sua inobservância a obrigação ajustada neste parágrafo, além de ensejar, a critério da **LOCADORA**, a rescisão da locação por infração contratual.

A large, stylized handwritten signature in blue ink is located on the right side of the page, overlapping the text of the fourth paragraph.

Handwritten initials 'RS' in blue ink are located at the bottom right of the page.

Parágrafo Quinto: Caso, durante a vigência desta locação, os consertos e/ou reparos efetuados no Imóvel não sejam realizados a contento pela **LOCATÁRIA**, respeitado o disposto nos itens desta Cláusula V, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, efetuar os consertos e/ou reparos no Imóvel, incluindo pinturas, necessários para manter e/ou restaurar as condições de habitabilidade do Imóvel, às custas exclusivas e integrais da **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** deverá apresentar à **LOCATÁRIA** 3 (três) orçamentos de tal providência para reembolso. O reembolso à **LOCADORA**, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da entrega efetiva dos orçamentos e nota fiscal à **LOCATÁRIA**. Na hipótese, da **LOCATÁRIA** não efetuar o reembolso, conforme aqui ajustado, pagará à **LOCADORA**, multa mensal equivalente a 0,5% (meio ponto percentual) do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM – da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescido de juros pro rata die de 1% (um por cento) ao mês, até o efetivo reembolso.



5.2. Durante a vigência desta locação, os consertos e/ou reparos necessários ao Imóvel, de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**, deverão por ela ser executadas. Caso após a **LOCATÁRIA** notificar a **LOCADORA** para executar os consertos e ou reparos necessários ao Imóvel de sua exclusiva responsabilidade, a **LOCADORA** injustificadamente assim não proceder, poderá a **LOCATÁRIA** executar tais reparos e/ou consertos necessários no imóvel locado, apresentando à **LOCADORA** 3 (três) orçamentos de tal providência para reembolso. O reembolso à **LOCATÁRIA** deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis da entrega efetiva dos orçamentos e nota fiscal à **LOCADORA**. Na hipótese, da **LOCADORA** não efetuar o reembolso, conforme aqui ajustado, pagará à **LOCATÁRIA**, multa mensal equivalente a 0,5% (meio ponto percentual) do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM – da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescido de juros pro rata die de 1% (um por cento) ao mês, até o efetivo reembolso.

5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios. Caso a retirada destas benfeitorias desmontáveis cause qualquer tipo de dano ou prejuízo ao imóvel, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a recompor o imóvel e devolve-lo nas mesmas condições que ora o recebe.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 168.700,00 (cento e sessenta e oito mil e setecentos reais), base agosto de 2014, perfazendo o valor total de R\$ 10.122.000,00 (dez milhões, cento e vinte e dois mil reais).

6.2. 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 à **LOCATÁRIA**, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the text of paragraph 6.2.

A handwritten number '18' followed by initials 'rc' in blue ink, located at the bottom right of the page.

chaves.



6.2.1. 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.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o boleto bancário ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela **LOCADORA** com antecedência mínima de 7 (sete) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do boleto bancário ou documento de cobrança correspondente pela **LOCADORA**.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, o pagamento ficará pendente até que a **LOCADORA** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciará-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

7.3. Antes do pagamento, a **LOCATÁRIA** verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da **LOCADORA** no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento pela **LOCATÁRIA**.

7.4. O pagamento será efetuado por meio de boleto bancário enviado pela **LOCADORA**.

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

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*



7.6. A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.



## 8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com início em 25.08.2014 e encerramento em 25.08.2019, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.1.2. A **LOCATÁRIA** deverá manifestar interesse na prorrogação do contrato no mínimo 120 (cento e vinte) dias antes do prazo de término do contrato.

## 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 artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

9.2. De acordo com o parágrafo único do artigo 32 da Lei 8245/91, a **LOCATÁRIA** está ciente que o direito de preferência na aquisição do presente Imóvel não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária, de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive leilão extrajudicial.

9.3. A **LOCATÁRIA** declara ter ciência que a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, independente de qualquer comunicação ou anuência prévia da **LOCATÁRIA**, ceder futuramente à instituição(ões) financeira(s), ("CREDORES FIDUCIÁRIOS"), em cessão fiduciária em garantia, os créditos dos aluguéis e demais direitos creditórios decorrentes deste Contrato, sem que tal fato acarrete qualquer tipo de multa ou indenização à **LOCADORA**.

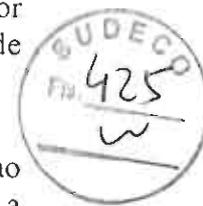
## 10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua base legal mencionada no item 6.1. acima, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Handwritten signature and initials, possibly 'A' and 'B', written in dark ink.



10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da **LOCADORA**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.



10.3. 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.

10.4. Caso, durante a vigência da locação, a Lei não estipule e/ou não mais regule a periodicidade de reajuste para os aluguéis mensais, as Partes, desde já, concordam que o reajuste do aluguel passará automaticamente a ser mensal, de acordo com a variação positiva do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua impossibilidade, por aquele que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas, o que ocorrerá imediata e independentemente de qualquer aviso ou notificação.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTACÃO 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: 53207/533018**

**Fonte: 0100**

**Programa de Trabalho: 04.122.2111.2000.0001**

**Elemento de Despesa: 33903910**

**PI: LOCACAO.IMO**

## 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 anotarà 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. A **LOCADORA** 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 pela Lei 8.245 de 1991 e pelos artigos 55 e 58 a 61, no que couber, nos termos deste contrato.

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

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará as partes, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

14.2. Multas:

a.1. Inadimplência no pagamento mensal do aluguel:

O não pagamento mensal do aluguel, nas datas dos vencimentos aqui ajustadas: (i) configurará inadimplência contratual; (ii) implicará em despejo; (iii) sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor devido, sendo que o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva do IGP-M - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito apurado, até a data do efetivo pagamento.

a.2. Inadimplência no pagamento mensal dos encargos da locação:

O não pagamento mensal dos encargos da locação, nas datas dos vencimentos aqui ajustadas: (i) configurará inadimplência contratual; (ii) implicará em despejo; (iii) sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que o débito em atraso será devidamente reajustado de acordo com a variação positiva do IGP-M - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito apurado, até a data do efetivo pagamento.

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp at the bottom right with the number '18' and a signature.



## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15. Além das hipóteses dispostas neste Contrato, As Partes também poderão rescindir e/ou resiliir a presente locação, de pleno direito, se:

- a) a **LOCATÁRIA** deixar de pagar qualquer valor devido à **LOCADORA**;
- b) a **LOCATÁRIA** ou a **LOCADORA** infringirem qualquer cláusula deste Contrato que configure infração contratual;
- c) a **LOCATÁRIA** for dissolvida, extinto ou tiver decretada a suspensão permanente de suas atividades pelo Poder Público;
- d) houver qualquer sinistro que sujeite o Imóvel a obras que importem na sua reconstrução.

15.1. Ocorrerá a resolução do presente Contrato, de pleno direito, no caso de desapropriação, sem qualquer penalidade ou ônus para ambas as Partes.

15.1.1. No caso de desapropriação parcial ficará facultado às Partes o direito de optar entre a continuidade ou não da locação, sendo que, no caso de prosseguimento, o aluguel mensal será reduzido na mesma proporção da efetiva redução da área construída do Imóvel. Em qualquer caso ficará ressalvado às partes o direito de agir diretamente contra o poder expropriante para pleitear as indenizações a que fizer jus, nada tendo a reclamar uma da outra.

15.1.2. Na hipótese de desapropriação parcial ou total do Imóvel, o Contrato só será resolvido no momento em que tenha a **LOCADORA** de entregar o referido Imóvel ao órgão expropriante.

15.2. Na hipótese de sinistro parcial, permanecendo o Imóvel em condições de utilização para o fim a que se destina, o valor do seguro será recebido pela **LOCADORA**, que providenciará as obras de recuperação, incidindo, neste caso, o disposto no artigo 26 da Lei Federal nº 8.245/1991.

15.3. Caso por ocasião da rescisão, e/ou resilição, resolução e/ou término da vigência da locação, a **LOCATÁRIA** não desocupar o Imóvel e/ou não entregá-lo à **LOCADORA** nas mesmas condições em que foi recebido o imóvel, conforme termo de vistoria inicial, permanecerá responsável por todas as obrigações locatícias aqui ajustadas até o efetivo recebimento do Imóvel pela **LOCADORA**, por meio do Termo de Recebimento, além de pagar à **LOCADORA**, a título de multa por infração contratual, o valor equivalente a 01 (um) dia de aluguel vigente à época para cada 01 (um) dia de atraso na efetiva entrega e desocupação do Imóvel pelo **LOCATÁRIO**.

15.4. No caso de rescisão, resilição, resolução e/ou término da vigência da locação, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a imediatamente noticiar e/ou dar baixa desta locação junto a todos os órgãos públicos ou concessionários de serviços públicos, cujo cadastro e/ou registro desta locação foram necessários e exigidos para o adequado exercício da atividade da **LOCATÁRIA** neste Imóvel, bem como regularizar a localização de sua sede ou filial, dependendo do caso, junto aos órgãos competentes, caso a **LOCATÁRIA**

utilize o endereço do Imóvel supra junto a estes órgãos, sob pena de, em não o fazendo, responsabilizar-se e arcar com todos e quaisquer futuros danos, prejuízos ou ônus que a **LOCADORA** ou os futuros locatários deste Imóvel sofrerem e/ou tiverem que suportar em razão do não atendimento pelo **LOCATÁRIO** desta obrigação.



**15.5.** 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, no que couber e que sejam aplicáveis a esta relação locatícia. Nas hipóteses desta cláusula, a parte prejudicada deverá notificar a parte inadimplente para que regularize a obrigação no prazo de 90 (noventa) dias. Não sanada a irregularidade, poderá a parte inadimplente considerar rescindido o contrato, mediante o envio de simples notificação escrita.

**15.5.1** 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 90 (noventa) dias da data da efetiva devolução do imóvel.

**15.5.1.1.** 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 02 (dois) aluguéis, 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.

**15.6.** 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.

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

**15.8.** 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.

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

**15.8.1.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**15.8.1.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**15.8.1.3.** Indenizações e multas;



## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO SEGURO

**16.1.** A **LOCADORA** contratará seguro para o imóvel, com seguradora de primeira linha, entendendo-se como tal aquelas devidamente registradas na SUSEP e que não estejam em regime especial. A contratação de seguro será realizada considerando o valor real do imóvel, incluindo as dependências e instalações comuns, elevadores, ar condicionado, ou outros equipamentos, contemplando as seguintes coberturas:

**16.2** - Seguro de Riscos Operacionais, incluindo cobertura para Danos Materiais; Lucros Cessantes (Perda de aluguel e despesas operacionais de condomínio e IPTU com Período Indenizatório de 12 meses); Incêndio, raio, explosão de qualquer natureza; Alagamento e/ou Inundação de origem interna ou externa; Anúncios Luminosos; Danos Elétricos; Derrame de Chuveiros Automáticos Sprinklers; Desmoronamento total ou parcial; Despesas com Remoção de Entulhos e Limpeza; Despesas de Salvamento e Contenção de Sinistros; Equipamentos Eletrônicos de Baixa Voltagem; Honorários de Peritos para Danos Materiais; Pequenas Obras de Engenharia - Construção, Ampliações, Reparos e Reformas; Quebra de Máquinas; Quebra de Vidros, Espelhos, Mármore; Recomposição de Registros e Documentos; Roubo e/ou Furto Qualificado de Bens; Ruptura de Tubulação e Encanamento; Tumultos, Greves, Lock-Outs e Atos Dolosos; Valores no interior do Estabelecimento; Valores no interior do Estabelecimento e em Mãos de Portador; Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, Queda de Aeronaves ou quaisquer outros Engenhos Aéreos ou Espaciais, Impacto de Veículos Terrestres e Fumaça;

**16.3.** Responsabilidade Civil, com cobertura básica para condomínios, proprietários e locatários de imóveis, bem como extensão das coberturas para prestadores de serviço, incluindo cobertura para Riscos contingentes de veículos de funcionários; Responsabilidade Civil pela guarda de veículos de terceiros e Danos morais.

**Parágrafo Primeiro:** Os custos dos seguros referidos no caput serão reembolsados pela **LOCATÁRIA** mediante aviso de cobrança enviado pela **LOCADORA**, com incidência de juros em caso de atraso, da seguinte forma:

(i) No caso de imóveis administrados pela **LOCADORA**, o rateio do custo do seguro anual do Imóvel será pago pela **LOCATÁRIA**, durante a vigência desta locação, juntamente com a taxa condominial ordinária;

(ii) No caso de imóveis administrados pela própria **LOCATÁRIA**, o custo do seguro anual do Imóvel será pago pela **LOCATÁRIA**, em uma única parcela, durante a vigência desta locação, a ser pago juntamente com o aluguel, no mês a ser definido pela **LOCADORA**.

**Parágrafo Segundo:** Na hipótese da **LOCATÁRIA** não pagar ou atrasar o pagamento do prêmio do seguro contratado ou houver qualquer negativa da Seguradora quanto ao pagamento da indenização do seguro à **LOCADORA** ou a quem de direito, fica a

**LOCATÁRIA** desde já obrigada a reparar integralmente à **LOCADORA** ou a quem de direito, os prejuízos ou danos causados por ela, seus prepostos ou clientes ao Imóvel, à **LOCADORA** ou a terceiros.



**Parágrafo Terceiro:** Fica estabelecido que, conforme dispõe o artigo 186 e seguintes do Código Civil, independentemente das garantias mínimas acima mencionadas, a **LOCATÁRIA** não está isenta ou exonerada da responsabilidade de ressarcir ou pagar as indenizações cabíveis, advindas de quaisquer danos ou prejuízos não cobertos pela Apólice de Seguros contratada, causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, isentando a **LOCADORA** de qualquer solidariedade ou responsabilidade.

**Parágrafo Quarto:** Caberá exclusivamente à **LOCATÁRIA** contratar seguro de seus equipamentos, materiais, mobiliários, mercadorias e o conteúdo do Imóvel e benfeitorias, a seu exclusivo critério, eximindo, desde já, a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade pelo extravio, deterioração, quebra, dano, furto ou roubo dos mesmos.

16.4. Considerando que a **LOCATÁRIA** poderá realizar, a qualquer tempo, durante a vigência da presente locação, por sua conta e risco, intervenções no Imóvel, observado o disposto na Cláusula XI supra, as Partes ajustam que caso tais intervenções causem qualquer dano ou prejuízo à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a reparar integralmente tais danos imediatamente, nos termos previstos neste Contrato.

16.5. Independentemente do seguro mencionado no item 12 supra, a **LOCATÁRIA** fica obrigada a providenciar, às suas custas e exclusiva responsabilidade, antes do início de qualquer intervenção no Imóvel, "Seguro de Riscos de Engenharia na modalidade Obras Civis e/ou Instalação e Montagem" com seguradora de primeira linha, incluindo na apólice de seguros cobertura para responsabilidade civil geral e cruzada, lucros cessantes, danos emergentes, danos estéticos e danos morais, em valor compatível com a dimensão do serviço a ser executado, valor este previamente aprovado pela **LOCADORA**, em até 10 (dez) dias, contados da data da comunicação pela **LOCATÁRIA**.

16.6. A **LOCATÁRIA** obriga-se a encaminhar à **LOCADORA**, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis que anteceda qualquer intervenção no Imóvel, cópia autenticada da apólice de seguro disposta no subitem 12.1.1., aprovada pela **LOCADORA**, sob pena de ficar proibida de realizar qualquer intervenção no Imóvel.

16.7. Os danos ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros serão indenizados integralmente pela **LOCATÁRIA**.

16.8. Caso os danos ou prejuízos causados à **LOCADORA**, ao Imóvel ou a terceiros ultrapassem o valor segurado na Apólice apresentada à **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** não ficará exonerada ou isenta de arcar com todas as despesas ou possíveis indenizações advindas das intervenções executadas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** ou seus prepostos.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-

Handwritten signatures and stamps are present in the bottom right corner of the page. There are several scribbles and a circular stamp that appears to be a date stamp, possibly indicating '14/06'.



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.



### 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal - 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.

Brasília, 22 de agosto de 2014.

  
\_\_\_\_\_  
CLEBER AVILA FERREIRA  
Superintendente da SUDECO  
LOCATÁRIA



  
\_\_\_\_\_  
CLÁUDIO BRUNI

Diretor da SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A  
LOCADOR

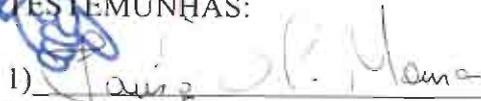


  
\_\_\_\_\_  
PAULO REMY GILLET NETO

Diretor da SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A  
LOCADOR



TESTEMUNHAS:

1)   
Nome: Fausto Moura  
CPF: Advogado  
OAB/SP 271.925



2)   
Nome: Maria Carolina Toffoli de Campos  
CPF: Advogada  
OAB/SP 321.132



TABELÃO OLIVEIRA LIMA  
 15ª Carteira de Notas  
 Rua João Roberto de Oliveira Lima, 1500 - Vila Olímpia - São Paulo - SP  
 CEP: 04548-005 - Fone: (11) 3078-1100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:  
 FAUSTO DANIEL PINTO ADORA e MARIA CAROLINA TOFFOLI DE CAMPOS,  
 a qual confere com padrão depositado em cartório.  
 São Paulo/SP, 25/08/2014 - 09:18:25

Em Testemunho da verdade, Total R\$ 13,60  
 JOSE ARCANJO DA SILVA JUNIOR - ESCRIVENTE AUT.

Etiqueta: 373114 Selos: AA

1059AA76652

AB877090

15º Tabelão de Notas da Capital

TABELÃO OLIVEIRA LIMA  
 15ª Carteira de Notas  
 Rua João Roberto de Oliveira Lima, 1500 - Vila Olímpia - São Paulo - SP  
 CEP: 04548-005 - Fone: (11) 3078-1100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:  
 CLAUDIO BRANI e PAULO REMY GILLET NETO, a qual confere com padrão  
 depositado em cartório.  
 São Paulo/SP, 22/08/2014 - 14:24:43

Em Testemunho da verdade, Total R\$ 13,60  
 KAYAN LUCAS SOARES COSTA - ESCRIVENTE AUT.

Etiqueta: 374970 Selos: AA 77274

1059AA7722

AB837668

15º Tabelão de Notas da Capital

## ANEXO I – TERMO DE VISTORIA

IMÓVEL	ED. BRASÍLIA		
LOCALIZAÇÃO	SBN, Quadra 01. Bloco F, Lote – 30. Brasília - DF	Andar	18º
RESPONSÁVEL	Adalgiza Castro	DATA VISTORIA	22/08/2014
OBJETIVO DA VISTORIA	Entrega do imóvel para locação.		



DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES			
ITEM	ACABAMENTO / ESPECIFICAÇÃO	COMENTÁRIOS	
	PISO	Granito	Com furos das divisórias que foram desinstaladas.
	PAREDES	Dry wall	Necessita de reparo e pintura.
PAVIMENTO LIVRE	TETO	Forro modular mineral	Placas danificadas e sujas.
	ESQUADRIAS	Gesso	Necessita de reparo e pintura.
	VIDRAÇARIA	Quadro em alumínio Linha UNIT com vidro	Conservado
	EVAPORADORA	16 evaporadoras	Conservado.
SISTEMA DE AR	MODELO EVAP.	LG	Conservado.
CONDICIONADO	CONDENSADORA	LG-ARUV320LT2	Conservado.
	POTÊNCIA	305700 BTU/H	Conservado.
	PISO	Cerâmica	Conservado.
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo	Apresenta furos.
COLETIVO	FORRO	Gesso	Conservado
FEMININO	BANCADA	Granito	Conservado
(CENTRAL)	LOUÇAS	Branca	Conservado
	METAIS	Torneiras	Conservado
	PISO	Cerâmica	Falta ralo
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo	Apresenta furos.
COLETIVO	FORRO	Gesso	Conservado
MASCULINO	BANCADA	Granito	Conservado
(CENTRAL)	LOUÇAS	Branca	Conservado
	METAIS	Torneiras	Conservado
	PISO	Cerâmica	Falta ralo
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo	Apresenta furos
CENTRAL	FORRO	Gesso	Conservado
(PNE)	BANCADA	Pia branca	Conservado
	LOUÇAS	Branca	Conservado
	METAIS	Torneiras	Trocar torneira
	PISO	Cerâmica	Conservado
SANITÁRIOS	PAREDES	Azulejo	Apresenta furos e necessário reparos
INDIVIDUAIS NAS	FORRO	Gesso	Conservado
EXTREMINIDADES	BANCADA	Granito	Conservado
(2 UNIDADES SUL E	LOUÇAS	Branca	Conservado
2 UNIDADES	METAIS	Torneiras	Conservado
NORTE)	PISO	Cerâmica	Conservado
	PAREDES	Azulejo	Conservado
COPA	TETO	Gesso	Conservado
	BANCADA	Granito	Conservado



LIXEIRA	PISO	Cerâmica	Conservado
	PAREDES	Azulejo	Conservado
	TETO	Gesso	Reparo
	LOUÇA	Tanque branco	Conservado
	EXTINTORES E HIDRANTES	6 extintores PQS. 1 Hidrante	Conservado
INCÊNDIO	ACIONADORES E ALARMES	3 acionadores	Conservado
	DETECTORES DE FUMAÇA	25 unid.	Conservado
	SPRINKLER	68 unid.	Conservado
ELÉTRICA	LUMINÁRIAS	82 modelos padrão e 37 redondas.	Lâmpadas queimadas a verificar e luminárias desencaixadas do gesso
	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA	5 unid.	Conservado
RACK	PISO	Cimento grosso	Conservado
	PAREDES	Alvenaria	Necessita de pintura
	TETO	Alvenaria	Necessita de pintura

### OBSERVAÇÕES

SISTEMA DE ALARME DE INCÊNDIO MARCA BETTA FIAMMA.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE QUE TODOS OS MATERIAIS/EQUIPAMENTOS FORNECIDOS SÃO DE PROPRIEDADE DA LOCADORA E DEVERÃO SER DEVOLVIDOS POR OCASIÃO DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO EM PERFEITAS CONDIÇÕES DE USO.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE E NADA TEM A OPOR QUE AS PENDÊNCIAS E/OU ADEQUAÇÕES APONTADAS NO PRESENTE TERMO DE VISTORIA NÃO INVIABILIZAM E/OU IMPEDEM A OCUPAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL.

### FOTOS DO IMÓVEL



FOTO 1 (Pavimento Livre - Norte)



FOTO 2 (Pavimento Livre - Sul)

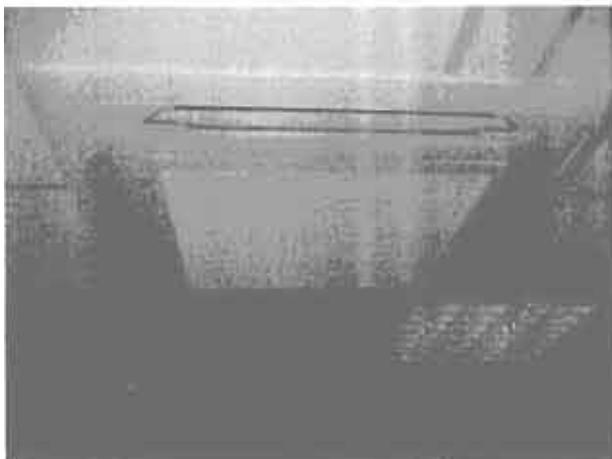


FOTO 3 (Sistema de ar condicionado)



FOTO 4 (Sanitário coletivo)

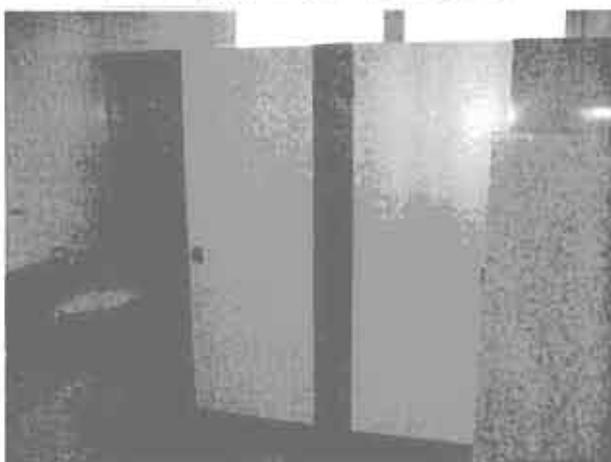


FOTO 5 (Sanitário coletivo)



FOTO 6 (Banheiro PNE)



FOTO 7 (Área Central)



FOTO 8 (Sanitários individuais)

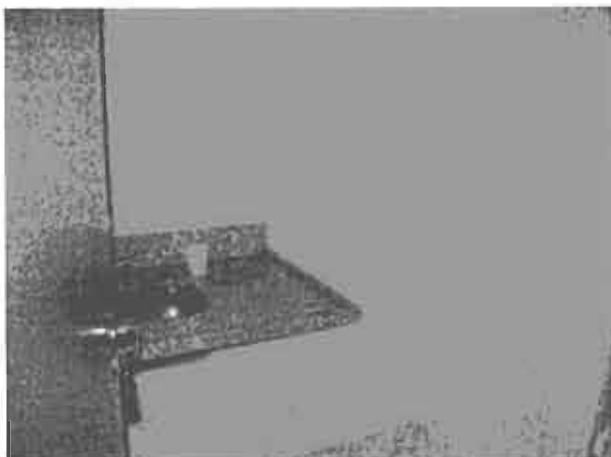


FOTO 9 (Copa)



FOTO 10 (Lixeira)



FOTO 11 (Sistema Incêndio)



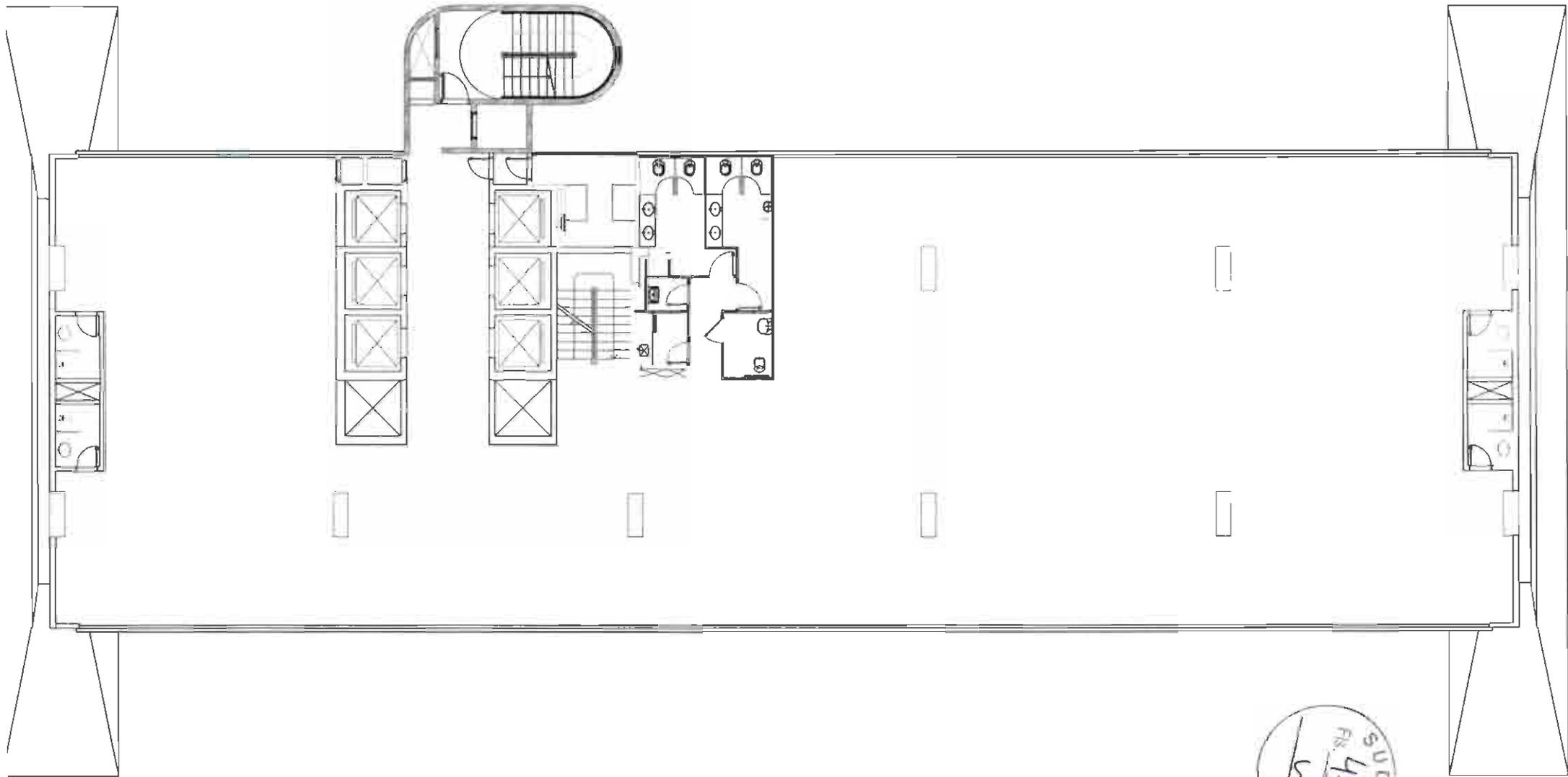
FOTO 12 (Esquadrias)



FOTO 13 (Forro)

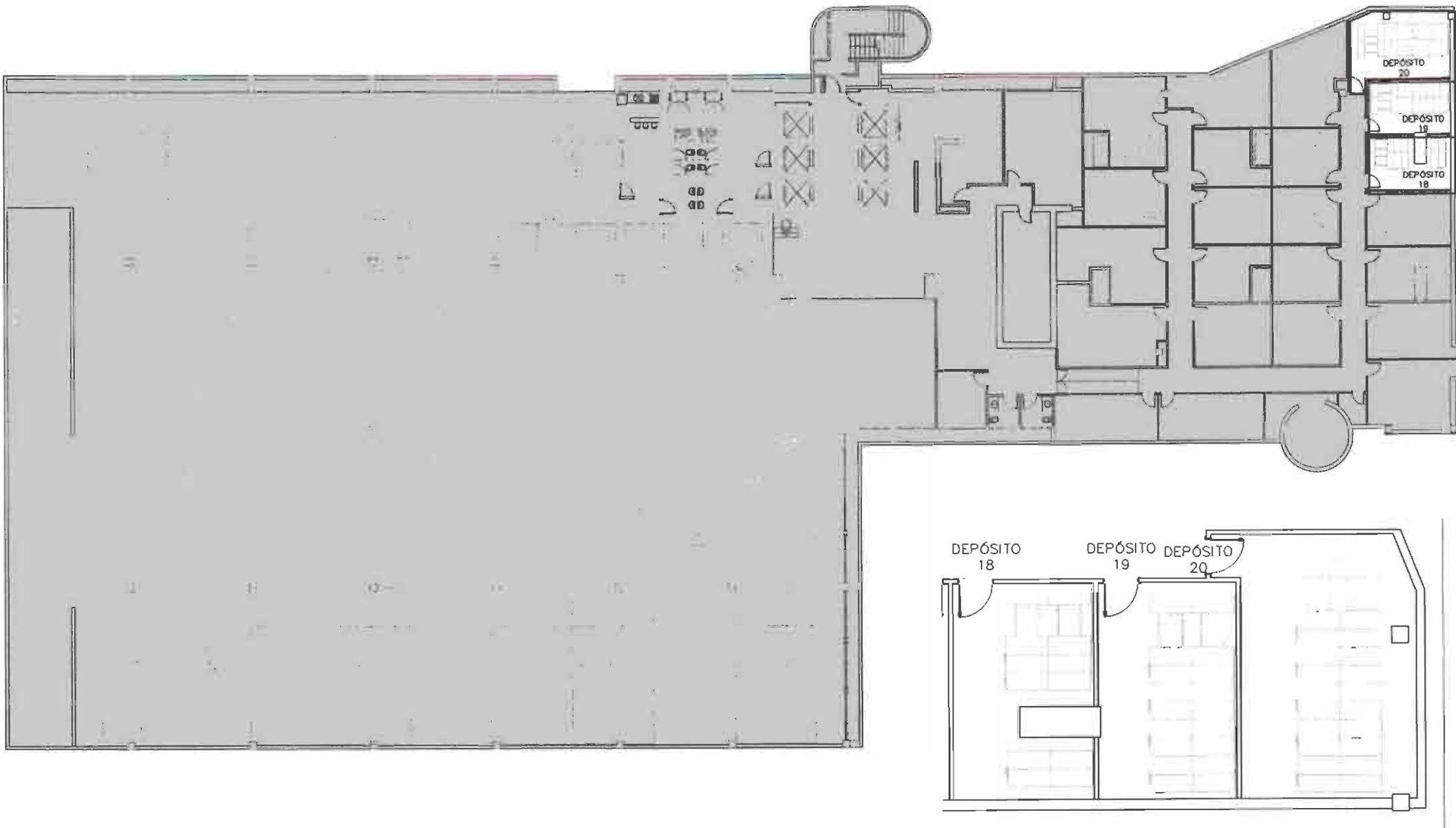


FOTO 14 (Rack)




ANEXO II - PLANTA DO IMÓVEL		1/4
Proprietário:	SPE G1	
Locatário:	Sudeco	
Localização:	Edifício Palácio da Agricultura (SB / Norte), Quadra 01, Brasília	
Desenho:	ARQUITETURA	
Planta:	Pavimento 18	
		Escala: S/ ESC



*Handwritten signatures and initials.*



ANEXO II - PLANTA DO IMÓVEL	
Proprietário	SPE G1
Locatário	Sudeco
Localização	Edifício Palácio da Agricultura (SB / Norte), Quadra 01, Brasília
Desenho	ARQUITETURA
Planta	Subsolo 01

## ANEXO I – TERMO DE VISTORIA

IMÓVEL	ED. BRASÍLIA	Andar	19º
LOCALIZAÇÃO	SBN, Quadra 01. Bloco F, Lote – 30. Brasília - DF	DATA VISTORIA	22/08/2014
RESPONSÁVEL	Adalgiza Castro		
OBJETIVO DA VISTORIA	Entrega do imóvel para locação.		



## DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES

ITEM	ACABAMENTO / ESPECIFICAÇÃO	COMENTÁRIOS
	PISO	Granito
	PAREDES	Dry wall
PAVIMENTO LIVRE	TETO	Forro modular mineral
	ESQUADRIAS	Gesso
	VIDRAÇARIA	Quadro em alumínio Linha UNIT com vidro
	EVAPORADORA	17 evaporadoras
SISTEMA DE AR	MODELO EVAP.	LG
CONDICIONADO	CONDENSADORA	LG-ARUV320LT2
	POTÊNCIA	305700 BTU/H
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo
COLETIVO	FORRO	Gesso
FEMININO	BANCADA	Granito
(CENTRAL)	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo
COLETIVO	FORRO	Gesso
MASCULINO	BANCADA	Granito
(CENTRAL)	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO	PAREDES	Azulejo
CENTRAL	FORRO	Gesso
(PNE)	BANCADA	Pia branca
	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
SANITÁRIOS	PISO	Cerâmica
INDIVIDUAIS NAS	PAREDES	Azulejo
EXTREMINIDADES	FORRO	Gesso
(2 UNIDADES SUL E	BANCADA	Granito
2 UNIDADES	LOUÇAS	Branca
NORTE)	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
COPA	PAREDES	Azulejo
	TETO	Gesso
	BANCADA	Granito

LIXEIRA	PISO	Cerâmica	Conservado
	PAREDES	Azulejo	Conservado
	TETO	Gesso	Reparo
	LOUÇA	Tanque branco	Conservado
INCÊNDIO	EXTINTORES E HIDRANTES	6 extintores PQS. 1 Hidrante	Conservado
	ACIONADORES E ALARMES	3 acionadores	Conservado
	DETECTORES DE FUMAÇA	24 unid.	Conservado
	SPRINKLER	68 unid.	Conservado
ELÉTRICA	LUMINÁRIAS	75 modelos padrão e 29 redondas.	Lâmpadas queimadas a verificar e luminárias desencaixadas do gesso
	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA	6 unid.	Conservado
RACK	PISO	Cimento grosso	Conservado
	PAREDES	Alvenaria	Necessita de pintura
	TETO	Alvenaria	Necessita de pintura



## OBSERVAÇÕES

SISTEMA DE ALARME DE INCÊNDIO MARCA BETTA FIAMMA.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE QUE TODOS OS MATERIAIS/EQUIPAMENTOS FORNECIDOS SÃO DE PROPRIEDADE DA LOCADORA E DEVERÃO SER DEVOLVIDOS POR OCASIÃO DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO EM PERFEITAS CONDIÇÕES DE USO.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE E NADA TEM A OPOR QUE AS PENDÊNCIAS E/OU ADEQUAÇÕES APONTADAS NO PRESENTE TERMO DE VISTORIA NÃO INVIABILIZAM E/OU IMPEDEM A OCUPAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL.

## FOTOS DO IMÓVEL



FOTO 1 (Pavimento Livre - Norte)



FOTO 2 (Pavimento Livre - Sul)

*[Handwritten signature]*

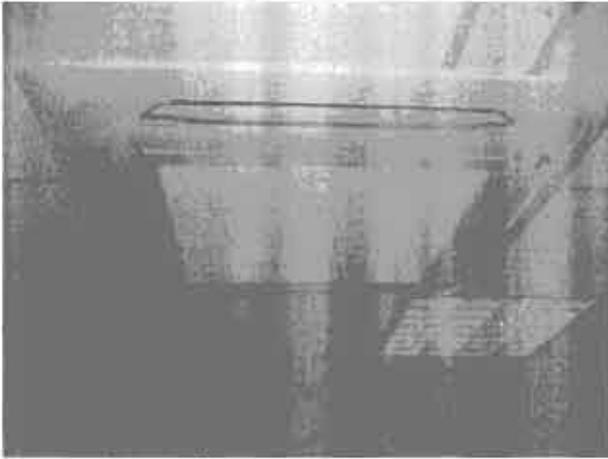


FOTO 3 (Sistema de ar condicionado)



FOTO 4 (Sanitário coletivo)

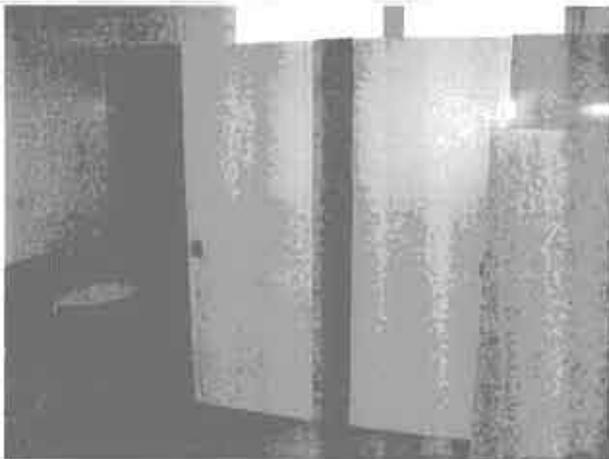


FOTO 5 (Sanitário coletivo)



FOTO 6 (Banheiro PNE)



FOTO 7 (Área Central)



FOTO 8 (Sanitários individuais)

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

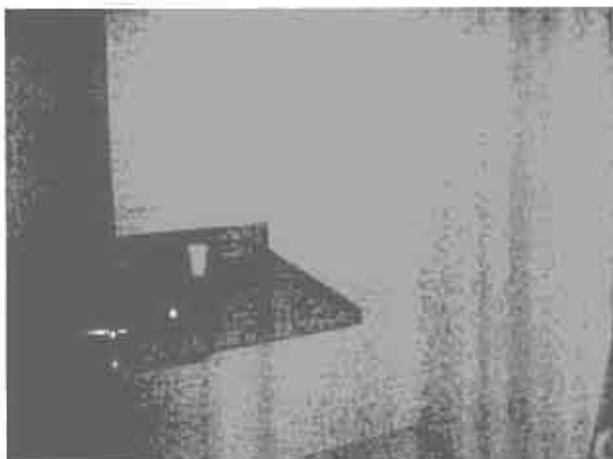


FOTO 9 (Copa)



FOTO 10 (Lixeira)



FOTO 11 (Sistema Incêndio)



FOTO 12 (Esquadrias)



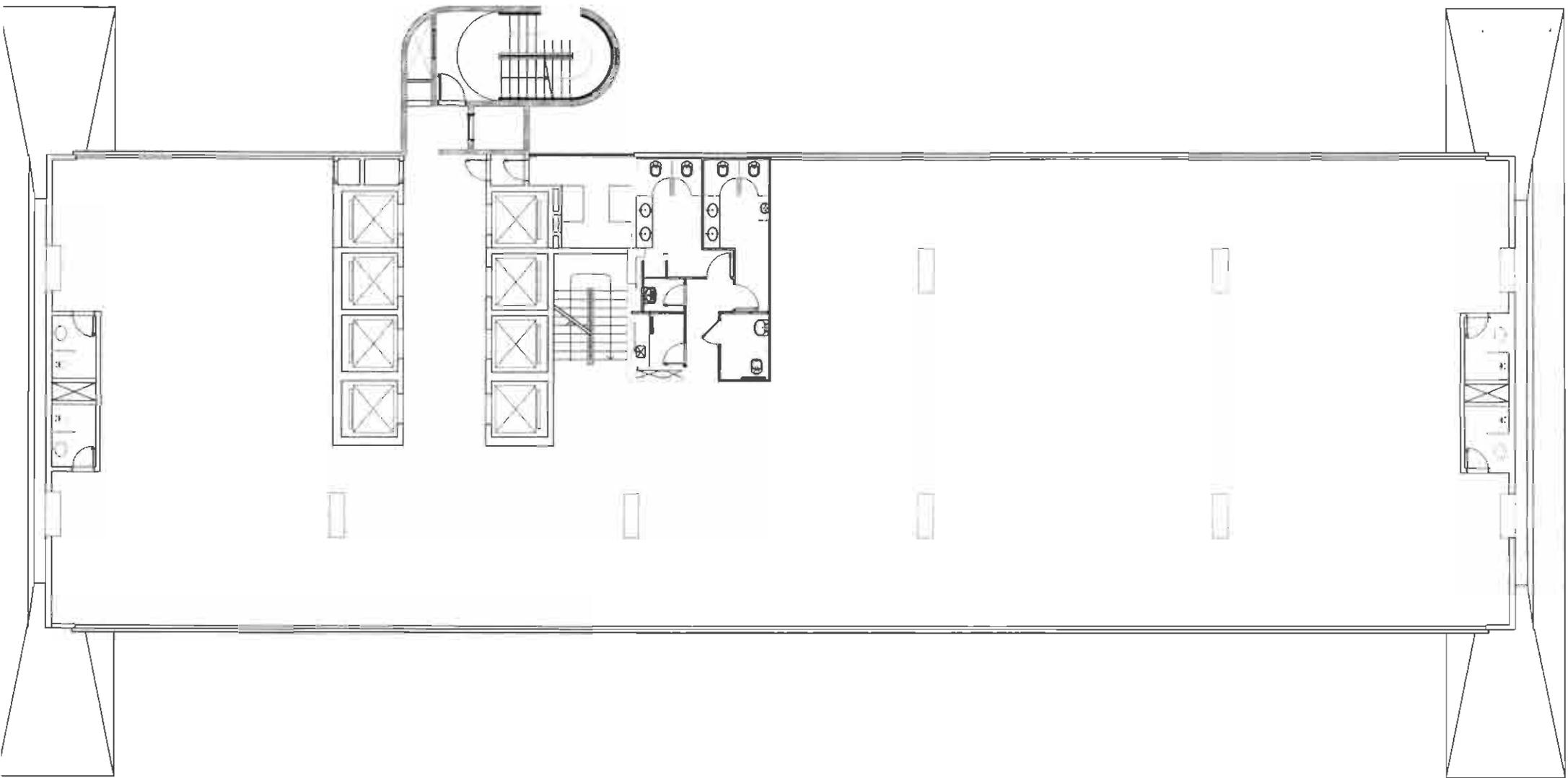
FOTO 13 (Forro)



FOTO 14 (Rack)

DECO  
441  
C

*[Handwritten signature]*  
RSC



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



ANEXO II - PLANTA DO IMÓVEL	
Proprietário:	SPE G1
Localidade:	Sudeco
Localização:	Edifício Palácio da Agricultura (SB / Norte), Quadra 01, Brasília
Desenho:	ARQUITETURA
Planta:	Pavimento 19
Escala:	S/ ESC



## ANEXO III – USO E OCUPAÇÃO

## IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

EDIFÍCIO ED. BRASÍLIA  
 LOCALIZAÇÃO EDIFÍCIO PALÁCIO DA AGRICULTURA,  
 SETOR BANCÁRIO NORTE (SBN / NORTE), QUADRA 01, BRASÍLIA

**ESPECIFICAÇÕES LAUDO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS  
 DO ESTADO DE SÃO PAULO**

DATA DE APROVAÇÃO 18.Março.2009  
 Uso / OCUPAÇÃO Serviço Profissional - Escritórios [D-1]  
 CARGA DE INCÊNDIO 700 MJ / M<sup>2</sup>  
 OBSERVAÇÕES O AVCB DEVERÁ SER ATUALIZADO DE ACORDO COM O LAYOUT E OCUPAÇÃO  
 IMPLANTADOS.

## CARGA ELÉTRICA

PAVIMENTO 18 Carga disponível: 50 kVA (ar condicionado incluso)  
 PAVIMENTO 19 Carga disponível: 50 kVA (ar condicionado incluso)  
 PAVIMENTO 20 Carga disponível: 50 kVA (ar condicionado incluso)

## CARGA TÉRMICA

PAVIMENTO 18 Condensadoras: 25,48 TR  
 PAVIMENTO 19 Condensadoras: 25,48 TR  
 PAVIMENTO 20 Condensadoras: 25,48 TR

## RECOMENDAÇÕES

AS INSTALAÇÕES EXISTENTES DEVERÃO SER COMPLEMENTADAS / READAPTADAS DE ACORDO COM O PROJETO DE OCUPAÇÃO, TENDO EM CONTA AS NORMAS E LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

A POPULAÇÃO DEVERÁ OBEDECER AOS PARÂMETROS DE CÁLCULO DE CONFORTO E DAS INSTALAÇÕES DO EDIFÍCIO, NOMEADAMENTE DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS, AR CONDICIONADO, ENERGIA ELÉTRICA E ELEVADORES. POR FORMA A PRESERVAR A QUALIDADE E O CONFORTO DOS OCUPANTES, RECOMENDAMOS QUE A POPULAÇÃO MÁXIMA NÃO EXCEDA 1 PESSOA / 7M<sup>2</sup> / ÁREA OCUPÁVEL.

DEVERÁ SER DISPONIBILIZADO ACESSO PERMANENTE AOS DAMPERS CORTA-FOGO.

NÃO É PERMITIDO OBSTRUIR, REMOVER OU ALTERAR AS GRELHAS DO DUTO DE EXTRAÇÃO DE AR.

NA PASSAGEM DE CABEAMENTO E/OU TUBULAÇÃO NOS SHAFTS TÉCNICOS, É OBRIGATÓRIA A REPOSIÇÃO DA PROTEÇÃO PASSIVA (FIRE STOP).

TODOS OS COMPONENTES DE EQUIPAMENTOS ELÉTRICOS DEVEM SER ATERRADOS.

## ANEXO I – TERMO DE VISTORIA

IMÓVEL ED. BRASÍLIA  
 LOCALIZAÇÃO SBN, Quadra 01. Bloco F, Lote – 30. Brasília - DF Andar 20º  
 RESPONSÁVEL Adalgiza Castro DATA VISTORIA 22/08/2014  
 OBJETIVO DA VISTORIA Entrega do imóvel para locação.



## DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES

ITEM	ACABAMENTO / ESPECIFICAÇÃO	COMENTÁRIOS
	PISO	Granito
	PAREDES	Dry wall
PAVIMENTO LIVRE	TETO	Forro modular mineral
	ESQUADRIAS	Gesso
	VIDRAÇARIA	Quadro em alumínio Linha UNIT com vidro
	EVAPORADORA	20 evaporadoras
SISTEMA DE AR CONDICIONADO	MODELO EVAP.	LG
	CONDENSADORA	LG-ARUV320LT2
	POTÊNCIA	305700 BTU/H
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO COLETIVO FEMININO (CENTRAL)	PAREDES	Azulejo
	FORRO	Gesso
	BANCADA	Granito
	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO COLETIVO MASCULINO (CENTRAL)	PAREDES	Azulejo
	FORRO	Gesso
	BANCADA	Granito
	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIO CENTRAL (PNE)	PAREDES	Azulejo
	FORRO	Gesso
	BANCADA	Pia branca
	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
SANITÁRIOS INDIVIDUAIS NAS EXTREMINIDADES (2 UNIDADES SUL E 2 UNIDADES NORTE)	PAREDES	Azulejo
	FORRO	Gesso
	BANCADA	Granito
	LOUÇAS	Branca
	METAIS	Torneiras
	PISO	Cerâmica
COPA	PAREDES	Azulejo
	TETO	Gesso
	BANCADA	Granito

Com furos das divisórias que foram desinstaladas.

Necessita de reparo e pintura.

Piças danificadas e sujas.

Necessita de reparo e pintura.

Conservado

Conservado.

Conservado.

Conservado.

Conservado.

Conservado.

Apresenta furos.

Conservado

Conservado

Conservado

Conservado

Conservado

Apresenta furos.

Conservado

Conservado

Conservado

Conservado

Conservado

Apresenta furos

Conservado

Conservado

Conservado

Trocar torneira

Conservado

Apresenta furos

Necessária pintura

Conservado

Conservado

Conservado

Conservado

Apresenta furos

Conservado

Quebrada





LIXEIRA	PISO	Cerâmica	Conservado
	PAREDES	Azulejo	Conservado
	TETO	Gesso	Reparo
	LOUÇA	Tanque branco	Conservado
INCÊNDIO	EXTINTORES E HIDRANTES	6 extintores PQS. 1 Hidrante	Conservado
	ACIONADORES E ALARMES	3 acionadores	Conservado
	DETECTORES DE FUMAÇA	26 unid.	Conservado
	SPRINKLER	67 unid.	Conservado
ELÉTRICA	LUMINÁRIAS	91 modelos padrão e 34 redondas.	Lâmpadas queimadas a verificar e luminárias desencalhadas do gesso
	LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA	5 unid.	Conservado
RACK	PISO	Cimento grosso	Conservado
	PAREDES	Alvenaria	Necessita de pintura
	TETO	Alvenaria	Necessita de pintura

### OBSERVAÇÕES

SISTEMA DE ALARME DE INCÊNDIO MARCA BETTA FIAMMA.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE QUE TODOS OS MATERIAIS/EQUIPAMENTOS FORNECIDOS SÃO DE PROPRIEDADE DA LOCADORA E DEVERÃO SER DEVOLVIDOS POR OCASIÃO DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO EM PERFEITAS CONDIÇÕES DE USO.

A LOCATÁRIA ESTÁ CIENTE E NADA TEM A OPOR QUE AS PENDÊNCIAS E/OU ADEQUAÇÕES APONTADAS NO PRESENTE TERMO DE VISTORIA NÃO INVIABILIZAM E/OU IMPEDEM A OCUPAÇÃO E INÍCIO DAS ATIVIDADES DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL.

### FOTOS DO IMÓVEL



FOTO 1 (Pavimento Livre - Norte)

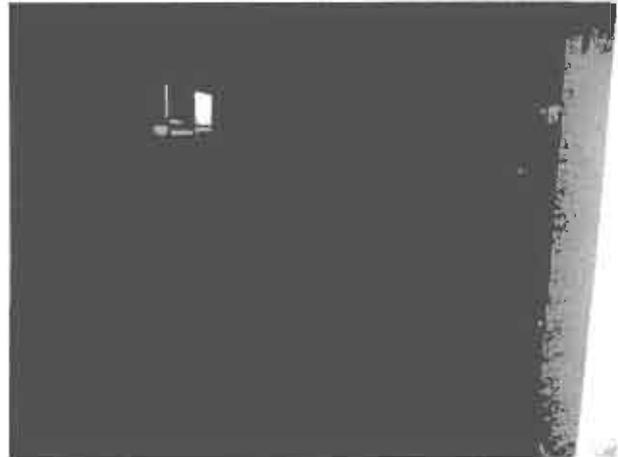


FOTO 2 (Pavimento Livre - Sul)

*[Handwritten signatures and initials]*



FOTO 3 (Sistema de ar condicionado)



FOTO 4 (Sanitário coletivo)



FOTO 5 (Sanitário coletivo)

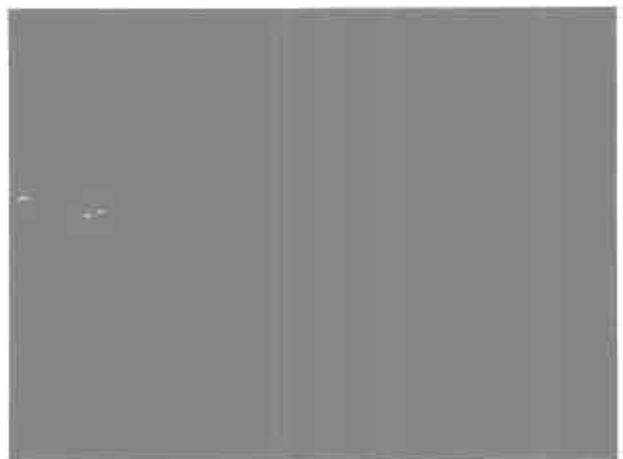


FOTO 6 (Banheiro PNE)

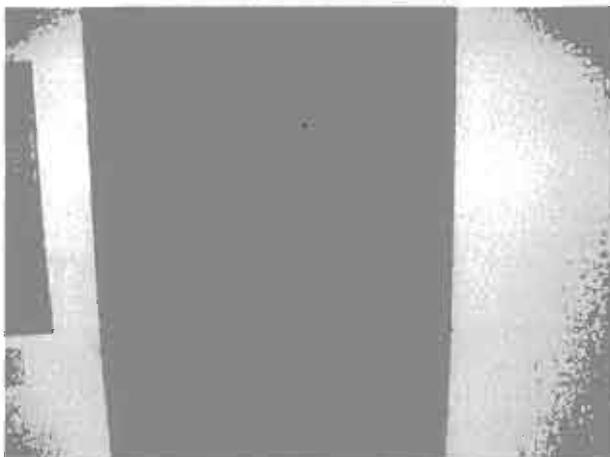


FOTO 7 (Área Central)



FOTO 8 (Sanitários individuais)



*[Handwritten signature]*



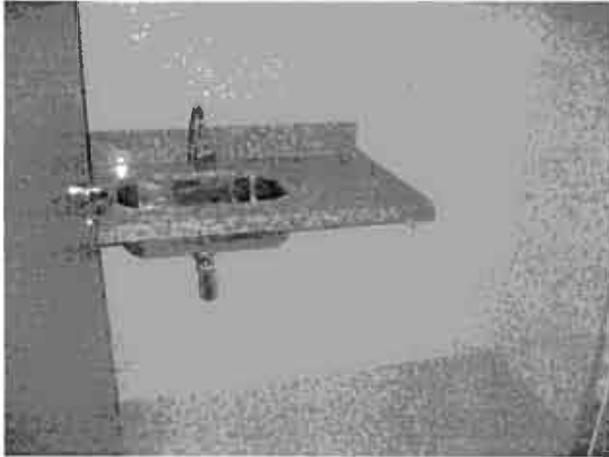


FOTO 9 (Copa)



FOTO 10 (Lixeira)



FOTO 11 (Sistema Incêndio)



FOTO 12 (Esquadrias)

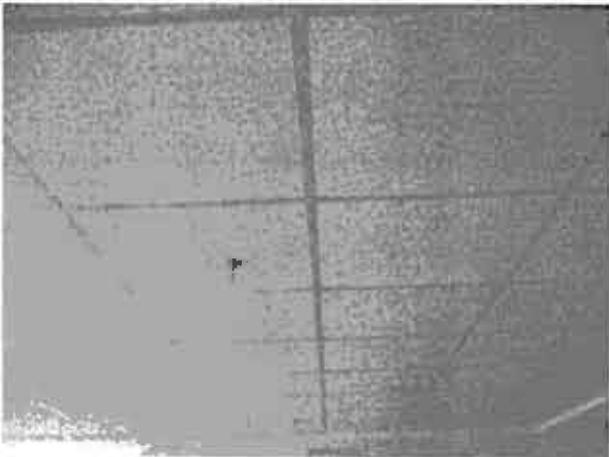
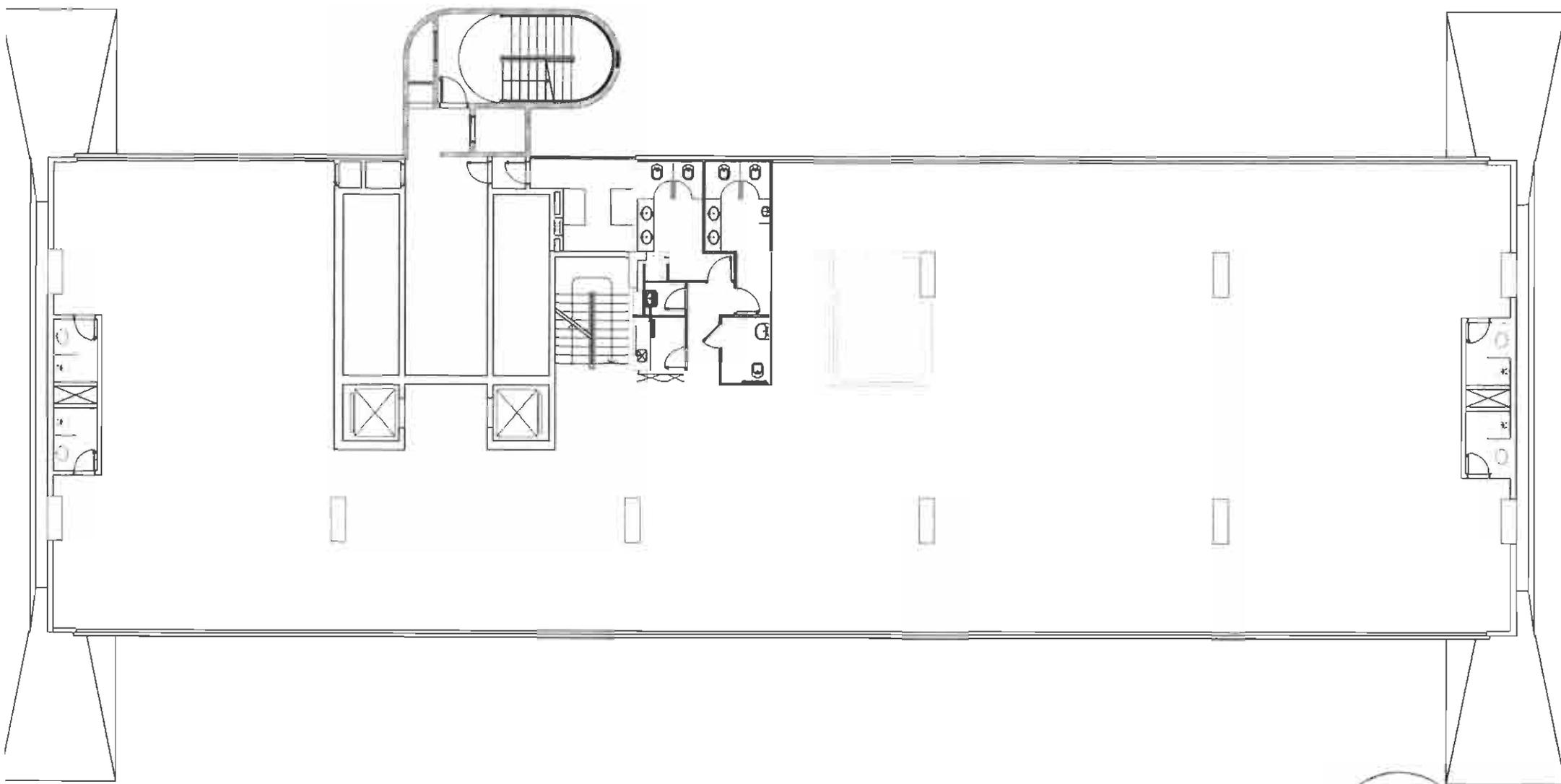


FOTO 13 (Forro)



FOTO 14 (Rack)

*[Handwritten signature and initials]*



Handwritten signature or stamp in the bottom left corner.

Handwritten signature or stamp in the bottom left corner.

Handwritten signature or stamp in the bottom left corner.

SUDECO  
Fls. 448  
3

3/4

ANEXO II - PLANTA DO IMÓVEL	
Proprietário:	SPE G1
Locatário:	Sudeco
Localização:	Edifício Palácio da Agricultura (SB / Norte), Quadra 01, Brasília
Desenho:	ARQUITETURA
Planta:	Pavimento 20
Escala:	S/ ESC