

Contrato 11/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
11/2025	303001-CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONOMICA	RICARDO MEDEIROS DE CASTRO	02/07/2025 22:59 (v 4.1)
Status	PUBLICADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	97/2025	08700.000270/2025-00

1. Contrato de Locação

(Processo Administrativo nº 08700.000270/2025-00)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA - CADE E LOTUS TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES

O CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA - CADE, Autarquia Federal vinculada ao Ministério da Justiça, com sede no(a) SEPN, entre quadra 515, Conjunto “D”, Lote 04, Edifício Carlos Taurisano, Asa Norte, CEP 70.770-500, na cidade de Brasília /Estado DF, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.418.993/0001-16, neste ato representado por seu Presidente, ALEXANDRE CORDEIRO MACEDO, doravante denominado CONTRATANTE, e LOTUS TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.415.195/0001-18, doravante designado LOCADOR ou LOTUS TOWER, neste ato representado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ, administrador do Lotus Tower, conforme atos constitutivos da empresa (SEI 1583820), e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do resultado do Chamamento Público nº 01/2024, EDITAL Nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI /DIRAD-DIGES/DIGES (Processo Administrativo nº 33910.040539/2023-92), mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA 1 - DO OBJETO

1.1.Este Termo de Contrato tem como objeto a locação do imóvel, no endereço especificado no item 1.4 abaixo, conforme matrícula 64162 constante do Livro 2 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (e certidão SEI 1583836, em consonância com o art. 19 § 1º, da Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e do art. 41 da lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994.), de propriedade da Lotus Tower na modalidade mista BTS (Built to Suit) com facilities, cabendo ao LOCADOR realizar as obras e benfeitorias para adaptação do bem às condições determinadas pelo LOCATÁRIA, a fim de abrigar unidade do Conselho Administrativo de Defesa Econômica, em Brasília/DF, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência nº 26/2025 (SEI 1576388) e na proposta do locador (SEI 1575469) .

A área locada destinada ao uso exclusivo do CADE corresponderá a 4.737,74m². (DOCSEI 1575469) de área computável, abrangendo as lajes privativas das seguintes unidades autônomas:

- Unidade 1503 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1403 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1303 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1203A – 494,93 m².

- Área computável de 176,07 m², distribuídos entre dois pavimentos abaixo do térreo, destinados a finalidades específicas de apoio institucional:
 - 1º Subsolo: área de 82,13 m², compreendendo espaço reservado ao protocolo institucional (15,55 m²) e sala de entrevistas (66,58 m²);
 - 2º Subsolo: área de 93,94 m², destinada ao setor de patrimônio – recebimento e desfazimento (52,59 m²) – e ao almoxarifado (41,35 m²).

A cada unidade locada corresponde, de forma acessória e indissociável, uma fração ideal de área de garagem, vinculada à respectiva matrícula e integrante do objeto desta avença.

- Unidade 1503
 - Vagas: 29 (n. 382 a 400, 518 a 527);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1403
 - Vagas: 29 (n. 508 a 517; 528 a 534; 563 a 568; 577 a 582);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1303 – 1.355,58 m²;
 - Vagas: 29 (n. 244 a 250; 255; 256; 354 a 363; 569 a 576; 632, 633);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1203A – 494,93 m².
 - Vagas: 11 (n. 344 a 353 e 553);
 - Área: 132 m²
- Além da área ora locada, será assegurada ao CADE, em caráter preferencial e mediante futura manifestação de interesse, a possibilidade de expansão de sua ocupação para abranger a laje de reserva localizada na sobreloja da Péta 01, cuja área privativa total é de 1.102,03 m². Deste total, estima-se que 330,61 m² correspondam a área não computável, resultando em uma área útil computável aproximada de 771,42 m², que poderá ser incorporada ao presente contrato mediante aditivo específico, observadas as condições a serem pactuadas entre as partes. Ressalva-se que a presente reserva de área não implica ônus ao Cade.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE		QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
		CAT	SER D E			
			MEDIDA			
1	Locação de imóvel, na modelagem combinada built to suit – BTS com serviço de facilities, com área computável de 4.737,74m² na forma acima especificada	4316	Mensal	120	R \$ 827.200,00 **	R\$ 99.264.000,00

(**)

- Valor de Locação: R\$ 730.000,00
- Valor de Condomínio: R\$ 97.200,00
- Total Mensal: R\$ 827.200,00
- Total Anual: R\$ 9.926.400,00
- * Total em 10 anos: R\$ 99.264.000,00

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

1.3 O objeto deste contrato está vinculado, independentemente de transcrição, ao Termo de Referência nº 26/2025 e à proposta do locador (DOCSEI 1575469) .

1.4 O imóvel está situado no seguinte endereço Lotus Tower – está localizado na SAU/NORTE, Quadra 05, LOTE A, Brasília/DF, com 4.737,74m². (DOCSEI 1575469) de área útil.

1.5. Os quantitativos estimados para a contratação, bem como a metodologia adotada, foram resultantes do levantamento de necessidade detalhados dos Estudos Técnicos Preliminares .

1.6. Integram o presente contrato, para todos os fins de direito, as especificações técnicas e operacionais constantes do **Anexo I – Especificações Técnicas e Serviços Vinculados à Locação**, o qual contempla:

(a) os serviços e obrigações atribuídos ao LOCADOR ou à administração condominial, conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar (ETP 23/2025), SEI (1576373);

(b) as adaptações de leiaute vinculadas à proposta aprovada e às obrigações decorrentes do Edital de Chamamento Público;

(c) os requisitos técnicos e funcionais específicos da área a ser ocupada pelo LOCATÁRIO, nos termos da proposta e da documentação de habilitação.

1.6.1. O LOCADOR obriga-se a entregar o imóvel com todas as adaptações de leiaute previstas no edital de chamamento público e em sua proposta técnica, conforme leiaute previamente aprovado pelo LOCATÁRIO, cuja execução deverá observar os padrões de qualidade e conformidade descritos no referido Anexo I.

1.6.2. Os serviços de manutenção predial, corretiva e preventiva, prestados pelo LOCADOR ou pela administração condominial, deverão seguir os padrões descritos no Anexo I e serão executados conforme o procedimento descrito no item 1.6.3, respeitados os seguintes prazos máximos de atendimento, contados do protocolo da solicitação:

I – até 2 (dois) dias úteis para demandas urgentes que impactem diretamente a segurança, acessibilidade ou operação do CADE;

II – até 7 (sete) dias úteis para demais demandas corretivas;

III – conforme cronograma semestral ou anual para manutenções preventivas.

§1º. Nos casos em que a natureza da intervenção técnica justificar a impossibilidade de atendimento nos prazos acima, o LOCADOR ou a administração condominial deverá apresentar justificativa circunstanciada e plano de execução com cronograma estimado, cabendo ao LOCATÁRIO deliberar, em até 5 (cinco) dias úteis, sobre sua aceitação.

§2º. A ausência de resposta do LOCATÁRIO dentro do prazo previsto no §1º será interpretada como recusa tácita da justificativa, mantendo-se aplicáveis os prazos ordinários estabelecidos nesta cláusula.

1.6.3. As solicitações de serviços deverão ser formalizadas por meio do sistema de atendimento ou canal oficial disponibilizado pelo condomínio ou pelo LOCADOR, com protocolo que permita o rastreamento da demanda e do prazo de resposta.

2. 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. 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 refiram 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, conforme estudo técnico preliminar, termo de referência e proposta apresentada.
- 3.1.13. Entregar o imóvel com todas as autorizações legais necessárias à sua ocupação e funcionamento, especialmente o Habite-se, expedido pela autoridade municipal competente, e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) vigente, ambos em conformidade com as normas técnicas e de segurança aplicáveis.
- 3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
 - 3.2.2. 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;
 - 3.2.3. 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;
 - 3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Parágrafo único. A entrega das autorizações mencionadas na cláusula 3.1.13 constitui condição essencial para a ocupação do imóvel e para a produção de efeitos financeiros decorrentes do presente contrato.

4. 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/espaco 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 dez dias, nos termos do artigo 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 por escrito 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:

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.

4.1.10.1. 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.

4.1.11. 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 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 artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. 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/espço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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.

5. 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 artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 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 8.245/91.

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. DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), ao qual se acresce o valor estimado de R\$ 97.200,00 (noventa e sete mil e duzentos reais) a título de taxa condominial, totalizando o montante mensal de R\$ 827.200,00 (oitocentos e vinte e sete mil e duzentos reais). O valor anual estimado da contratação é de R\$ 9.926.400,00 (nove milhões, novecentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais), perfazendo, ao longo dos 120 (cento e vinte) meses de vigência contratual, o total de R\$ 99.264.000,00 (noventa e nove milhões, duzentos e sessenta e quatro 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 ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. 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.

7. DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de 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 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- I) o prazo de validade;
- II) a data da emissão;
- III) os dados do contrato e do órgão contratante;
- IV) o período respectivo de execução do contrato;
- V) o valor a pagar; e
- VI) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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).

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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

7.10. 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.

7.11. 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.

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

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

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

7.14.1. 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. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. como já definido no Edital 1 (SEI nº 28965171), é de 120 (cento e vinte) meses, a contar da efetiva entrega do imóvel à administração, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos até o limite de 360 (trezentos e sessenta) meses, na forma prevista pela legislação vigente, tendo em vista que a locação tem características do tipo Built to Suit (BTS) como demonstrado no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD- DF /GGAFI/DIRAD DIGES/DIGES (SEI 1437440).

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação somente terão início a partir da data da entrega das chaves ao LOCATÁRIO, a ser formalizada por meio de termo específico, precedido de vistoria técnica do imóvel e da apresentação de todos os documentos exigidos neste contrato para a ocupação regular da edificação.

8.1.1.1. A entrega das chaves deverá ocorrer no dia **1º de abril de 2028**, data que marca o encerramento do atual contrato de locação da sede do CADE, ressalvada a possibilidade de entrega antecipada, desde que expressamente autorizada pelo LOCATÁRIO.

8.1.1.2. A entrega antecipada do imóvel dependerá de manifestação expressa e motivada da Administração, que levará em consideração os impactos operacionais, contratuais e orçamentários da desmobilização da sede atual, inclusive quanto à eventual incidência de penalidades rescisórias no contrato em vigor (Contrato nº 6/2012, Processo nº 08700.003795/2011-93).

8.1.2. 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, atendendo, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

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

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

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

8.1.2.3. 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.

9. 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.

10. DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do presente contrato.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratante, o, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo] o, 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.

10.10. Em caso de discordância sobre a fidedignidade do indexador adotado em relação ao preço médio de mercado e, inexistindo anuência expressa de alguma parte a esse respeito, caberá à contraparte providenciar uma nova avaliação do bem imóvel, realizada por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União do exercício de 2028.

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. 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 anotará 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. 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 (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

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. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,5 % (meio 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 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 0,1% (um décimo por cento) a 0,2% (dois décimos 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 30 (trinta) 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:

- 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.

15. 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.

15.1.1. Em caso de rescisão deste contrato, será devida multa compensatória equivalente a 15% (quinze por cento) do valor total do contrato, proporcional ao prazo remanescente do contrato, calculada de forma linear ao tempo decorrido.

15.1.1.1. A multa será reduzida mês a mês, na proporção do período já cumprido, de modo que, ao final do prazo contratual, seu valor será integralmente exaurido.

15.1.1.2. A base de cálculo da proporcionalidade considerará a divisão do valor integral da multa pelo número total de meses de vigência contratual, aplicando-se a redução conforme o número de meses já cumpridos à época da rescisão.

15.1.1.3. Até que as chaves sejam entregues ao LOCATÁRIO, a multa rescisória prevista nesta cláusula somente será devida mediante a efetiva comprovação, pela parte prejudicada, das despesas diretamente decorrentes da rescisão contratual, devidamente documentados.

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 artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 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;

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 n.º 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).

16. DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 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. 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 n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. 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, 1 de julho de 2025.

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS

19. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RICARDO MEDEIROS DE CASTRO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 02/07/2025 às 22:59:05.