



Governo do Distrito Federal

Departamento de Trânsito do Distrito Federal

Coordenação de Contratações Públicas

Núcleo de Contrato e Convênio

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

**Contrato de Locação de Imóvel nº 01/2024, nos termos do Padrão nº 11/2002.**

**Processo nº 00055-00002562/2024-56**

### **Cláusula Primeira – Das Partes**

O **DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL**, Autarquia Distrital criada pela Lei n.º 6.296, de 15 de dezembro de 1975, vinculado à SSP/DF, situado no SAIN Lote “A”, Bloco “B”, Edifício Sede do DETRAN, 1º andar, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.475.855/0001-79, denominada Contratante, representada por **TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO**, CPF nº 296.116.101-06, CI nº 724881 SSP/DF, na qualidade de Diretor-Geral, com delegação de competência prevista no art. 100, do Decreto nº 27.784/2017, que dispõe do Regimento Interno do Departamento de Trânsito do Distrito Federal e **HRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 21.570.978/0001-69, com sede no Condomínio Estância Mestre D'Armas I, Módulo B, Lote 7, Sala 3, Planaltina/DF - CEP: 73.401-083, telefones (61) 99228-6744 e (61)3359-6217, endereço eletrônico: hra.imoveis@gmail.com, por meio do qual concorda em receber toas as notificações administrativas referentes a este Contrato, doravante denominada Contratada, representada por **ANTÔNIO ADOLFO GOMES DE ARAÚJO**, CPF nº 561.191.864-68, CI nº 929.744 SSP/DF, na qualidade de Representante Legal.

### **Cláusula Segunda – Do Procedimento**

O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público nº 005/2023 (131002158), do Projeto Básico (131000339), da Proposta (131002853), da Inexigibilidade de Licitação nº 01/2024 (131146311 e 131192869), baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93 e ao disposto na Lei nº 8.245 de 18/10/91.

### **Cláusula Terceira – Do Objeto**

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel para instalação e funcionamento de unidade de atendimento ao público do DETRAN/DF, Núcleo Regional de Trânsito de Planaltina - NUTRAN II, situado no Setor Habitacional Mestre D'Armas, Quadra 12, Módulo 1, Lote 12, Planaltina/DF - CEP: 73.401-080, com área total de 700 m², e área útil do imóvel ofertado de 550 m², conforme especifica a Edital de Chamamento Público nº 005/2023 (131002158), da Inexigibilidade de Licitação nº 01/2024 (131146311 e 131192869) e a Proposta (131002853), que passam a integrar o presente Termo.

### **Cláusula Quarta – Do Valor**

4.1 O aluguel mensal é de R\$ 23.100,00 (vinte e três mil e cem reais), perfazendo o valor de R\$ 277.200,00 (duzentos e setenta e sete mil e duzentos reais) anuais e R\$ 1.386.000,00 (um milhão trezentos e oitenta e seis mil reais) para 60 (sessenta) meses, procedente do Orçamento do DETRAN/DF para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2 Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes.

### **Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária**

5.1 A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

I – Unidade Orçamentária: 24201

II – Programa de Trabalho: 06122621726290002

III – Natureza da Despesa: 339039

IV - Fonte de Recursos: 220

5.2 O empenho inicial é de R\$ 23.100,00 (vinte e três mil e cem reais), conforme Nota de Empenho nº 2024NE00018, emitida em 15/01/2024, sob o evento 400091, na modalidade GLOBAL.

### **Cláusula Sexta - Do Pagamento**

6.1 O pagamento será feito, de acordo com as Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal, em parcela (s), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 30 (trinta) dias de sua apresentação, desde que esteja em condições de liquidação de pagamento.

6.2 Os pagamentos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) serão feitos, exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário, junto ao Banco de Brasília S/A - BRB, de acordo com o art. 6º, do Decreto nº 32.767/2011.

### **Cláusula Sétima - Do Prazo de Vigência**

O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

### **Cláusula Oitava - Da Destinação e Utilização**

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo DETRAN/DF, para instalação e funcionamento do próprio órgão, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

### **Cláusula Nona - Das Obrigações da Locadora**

9.1 Entregar, ao Detran/DF, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades a que se destinam a locação, durante toda a vigência do contrato de locação;

9.2 Após a assinatura do contrato de locação, o LOCADOR deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente projeto básico e o *layout* definitivo apresentado pelo LOCATÁRIO;

9.3 O prazo para execução será de até 60 (sessenta) dias corridos e começará a ser contado a partir da emissão de ordem de serviço para início das adequações, após apresentação do layout de aceite das partes, podendo o referido prazo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pelo LOCADOR e autorizado pelo LOCATÁRIO. O descumprimento dos prazos aqui avençados poderá ensejar na aplicação de penalidades ao LOCADOR, pelo LOCATÁRIO, em face do descumprimento de suas obrigações pactuadas, na forma da legislação vigente;

9.4 O LOCADOR, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do Detran/DF. Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador;

9.5 O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano/IPTU, Taxa de Limpeza Pública/TLP, despesas ordinárias de condomínio (se houver), seguro de incêndio e/ou catástrofes naturais obrigatório, entre outras que incidam ou

venham a incidir sobre o imóvel locado, de responsabilidade do LOCATÁRIO, de acordo com a legislação vigente que trata do assunto, deverão ser pagas pelo LOCADOR no vencimento, e após, apresentar formalmente à LOCATÁRIO, a fatura/boleto juntamente com o comprovante de pagamento, e no caso de despesas ordinárias de condomínio (se houver), também a Convenção que definiu o valor à ser cobrado, no caso do primeiro pagamento e a cada reajuste, para que no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua apresentação, o valor pago seja ressarcido pela LOCATÁRIO.

9.6 Emitir fatura mensal referente ao valor do aluguel do mês vencido;

9.7 Deverá o LOCADOR observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de portadores de necessidades especiais, construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente;

9.8 Fornecer ao Detran/DF descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.9 Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;

9.10 Deverá o LOCADOR responsabilizar-se pelas condições físicas do imóvel locado, mantendo as condições inicialmente contratadas, quanto à infraestrutura física, inclusive quanto à climatização do ambiente locado e dos elevadores (se houver), arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais disposições legais vigentes;

9.11 Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei n.º 8.245/91;

9.12 Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação;

9.13 Informar ao LOCATÁRIO, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.14 O LOCADOR deverá apresentar declaração se responsabilizando pelas adequações do imóvel, de acordo com as exigências contidas no *layout* a ser elaborado e aprovado pelo LOCATÁRIO quando da entrega da proposta, sem qualquer ônus à CONTRATANTE/LOCATÁRIO, bem como deverá cumprir integralmente as especificações e exigências contidas no presente Projeto Básico e Anexo I (Caderno de Especificações);

9.15 O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;

9.16 Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR, o LOCATÁRIO é obrigado a consenti-los e, caso os reparos durarem mais de dez dias, o LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei n.º 8.245/91;

9.17 Aplica-se ao LOCADOR, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: [Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018](#) e alterações; [DECRETO Nº 43.056, DE 03 DE MARÇO DE 2022](#), Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências. Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do Distrito Federal; Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012 e alterações; Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 e alterações – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânico das edificações do Distrito Federal; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho; Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;

9.18 O LOCADOR fica obrigado, ainda, a cumprir todas as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, caso seja classificado e escolhido;

9.19 Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o LOCADOR deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto n.º 32.767/2011;

9.20 Deverá o LOCADOR, após assinatura do Contrato de Locação de Imóvel, providenciar às suas expensas, a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do Locatário (arts. 8º e 33, Lei n.º 8.245/91; Parecer n.º 219/2005 - PROCAD/PGDF);

9.21 O LOCADOR deverá manter a área útil objeto da locação constantemente climatizada pelos aparelhos de ar condicionado (central ou individual) a serem disponibilizados nos locais a serem indicados pelo *layout* a ser elaborado e aprovado pelo LOCATÁRIO, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre;

9.22 O LOCADOR deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018 e suas alterações, no que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

#### **Cláusula Décima – Da Obrigações do DETRAN/DF**

10. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas contidas no Decreto n.º 32.598/2010 e demais disposições legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente;

10.1 Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.2 Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente Projeto Básico;

10.3 Levar ao conhecimento do LOCADOR, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade;

10.4 Levar ao conhecimento do LOCADOR eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as devidas providências de sua alçada com vistas a cessação;

10.5 Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei n.º 8.245 de 18/10/1991;

10.6 Finda a locação, restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, mediante emissão de relatório circunstanciado de entrega do imóvel a ser elaborado pelo Detran/DF e assinado pelo Locador, com o respectivo aceite, o que representará a devolução do imóvel;

10.7 Fica obrigado, ainda, a cumprir as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, com cláusula que permita a rescisão contratual, em prazo menor, caso a Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário/SEEC, responsável pela gestão imobiliária do DF, tenha imóvel que atenda as necessidades do DETRAN/DF, e possibilite a redistribuição dos imóveis próprios do Distrito Federal à Autarquia.

#### **Cláusula Décima Primeira – Da Alteração Contratual**

11.1 – Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

11.2 – A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira, prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

#### **Cláusula Décima Segunda – Da Dissolução**

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

### **Cláusula Décima Terceira – Da Rescisão**

O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo;

II - na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18/10/91.

### **Cláusula Décima Quarta – Dos débitos para com a Fazenda Pública**

Os débitos da Locadora para com o Distrito Federal, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

### **Cláusula Décima Quinta – Do Executor**

O DETRAN/DF, por meio de Instrução Normativa, designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal.

### **Cláusula Décima Sexta - Da Publicação e do Registro**

A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento no órgão interessado, de acordo com o § único do art. 61 e art. 60, respectivamente, da Lei nº 8.666/93.

### **Cláusula Décima Sétima - Do Foro**

Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Brasília, 16 de janeiro de 2024.

Pelo DETRAN/DF:

Takane Kiyotsuka do Nascimento  
Diretor-Geral

Pela Contratada:

Antônio Adolfo Gomes de Araújo  
Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **ANTONIO ADOLFO GOMES DE ARAÚJO, RG Nº 929744 SSP/DF, Usuário Externo**, em 16/01/2024, às 19:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO - Matr.0254615-9, Diretor(a)-Geral do Departamento de Trânsito do Distrito Federal**, em 17/01/2024, às 15:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **131297225** código CRC= **6FCE1D32**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
SAM, Lote "A" Bloco "B" Ed. Sede DETRAN/DF - Bairro Asa Norte - CEP 70620-000 - DF  
Telefone(s): 3343-5184  
Sítio - [www.detran.df.gov.br](http://www.detran.df.gov.br)

---