

**CONTRATO N. 02/2016** 

DE LOCAÇÃO CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR CONSELHO INTERMÉDIO DO JUSTIÇA, E NACIONAL DE **EMPRESA** SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A (Dispensa de Licitação - Processo Administrativo CNJ-SEI-07500/2015).

Aos 3 dias do mês de fevereiro do ano de 2016, na sede do CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, sediado no SEPN 514, Bloco B, Lote 07, em Brasília -Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o n. 07.421.906/0001-29, neste ato representado pelo Diretor-Geral, FABYANO ALBERTO STALSCHMIDT PRESTES, RG n. 50.719.510 SESP/PR e CPF n. 926.378.419-15, no uso das atribuições conferidas pela Portaria n. 85, de 25 de agosto de 2015, e pelo art. 3º, inciso XI, alínea "al", da Portaria n. 112, de 4 de junho de 2010, denominada simplesmente LOCATÁRIO. de outro lado. SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.797.828/0001-24, com sede no Distrito Federal, na SHIS QI 13, Bloco "F" Entrada 67, salas 102 e 104, Lago Sul, Brasília, DF, CEP 71.635-170, neste ato representada por seus sócios-proprietários, ARISTOS JOÃO RODOPOULOS, brasileiro, divorciado, empresário, titular da cédula de identidade n. 586.368 -SSP/DF, do número de CPF 318.728.401-91, residente e domiciliado na Rua das Pitangueiras, Lote 05/06, Bloco "A", apto. 802, Águas Claras, Brasília, DF, CEP 71.908-720, HELENI RODOPOULOS, brasileira, divorciada, empresária, titular da cédula de identidade n. 805.184 - SSP/DF, do CPF n. 400.125.811-00, residente e domiciliada na SHIS QI 05, Conjunto 09, Casa 14, Lago Sul, Brasília, DF, CEP 71.635-090, MARINA SOFIA RODOPOULOS TAVARES, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, titular da cédula de identidade n. 700.030 - SSP/DF, do CPF n. 266.561.321-20, residente e domiciliada na SHIS QI 13, Conjunto 12, Casa 15, Lago Sul, Brasília, DF, CEP 71.635-120, PAVLOS RODOPOULOS, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, titular da cédula de identidade n. 1.019.487 - SSP/DF, do CPF n. 634.863.181-87, residente e domiciliado na SHIS QI 05, Conjunto 12, Casa 01, Lago Sul, Brasília, DF, CEP 71.615-120 e por SHIRLENE MORAES ORGA RODOPOULOS, brasileira, divorciada, funcionária pública, titular da cédula de identidade n. 745.253 - SSP/DF, do CPF n. 300.522.381-72, residente e domiciliada na SHIS QI 05, Conjunto 13, Casa 11, Lago Sul, Brasília, DF, CER 71.615-130, doravante nominada LOCADORA, resolvem celebrar, com base/no

CNJ



art. 24, X, da Lei nº 8.666, de 1993, demais disposições da referida Lei e da Lei nº 8.245, de 1991, o presente contrato de locação de imóvel, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

#### DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel com Matrícula 8635, emitida pelo Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, datada de 18/08/2014, área total de 9.596,51 m², 152 vagas de garagem, construído no Lote de terreno número 9, Quadra 514, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte (SEP/NORTE), e terá como objetivo o agrupamento, numa mesma região geográfica, de unidades de atuação do CNJ, localizadas na Sede do Conselho, situada na 514 Norte, e daquelas provisoriamente instaladas no Supremo Tribunal Federal, na 702 Norte e no Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte - SAAN.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Além das áreas privativas integrantes do imóvel locado, faz parte do presente ajuste o direito de utilização exclusiva das áreas comuns do edifício.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento o Projeto Básico que deu as diretrizes da presente contratação direta, no âmbito do Processo Administrativo n. CNJ-SEI 07500/2015, a Carta de Habite-se n. 003/2014, o Laudo de Avaliação produzido pela Caixa Econômica Federal, a Proposta da LOCADORA, os Laudos de Vistoria e os Termos de Recebimento.

## DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

CLÁUSULA SEGUNDA – O LOCATÁRIO, durante a execução contratual, obrigase a:

- a) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este contrato e/ou ao Projeto Básico;
- b) efetuar os pagamentos à LOCADORA, nas condições estabelecidas neste contrato;
- c) não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto nº 3.725, de 2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa da LOCADORA, salvo nas hipóteses previstas no artigo R-CZ 12 do Decreto N. 3.725/2001;
- d) comunicar imediatamente, por escrito, à LOCADORA qualquer avaria na estrutura do imóvel locado e/ou nos bens necessários, úteis e/ou voluptuários nele incorporados;

Mars



- e) conservar o imóvel locado e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e modificações decorrentes de autorização expressa e/ou tácita da LOCATÁRIA;
- f) conservar, ao longo de toda a vigência da locação, em estado de pleno funcionamento, com manutenções preventivas e corretivas periódicas a serem prestadas nos termos dos manuais produzidos pelos respectivos fabricantes todas as benfeitorias incorporadas ao imóvel pelo LOCADOR dentre as quais, elevadores, aparelhos de ar-condicionado, sistemas de prevenção de incêndio, de CFTV e de irrigação dos jardins;
- g) levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos, destinados à LOCADORA, que eventualmente lhe sejam entregues;
- h) requerer, por sua conta e ônus, junto à Companhia Energética de Brasília CEB e junto à Companhia de Abastecimento de Brasília (CAESB), o fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;
- i) aplicar as penalidades previstas na legislação e neste contrato, caso, ao longo da locação, configurem-se os respectivos fatos geradores;
- j) arcar com as despesas de pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e da Taxa de limpeza urbana (TLP);
- k) contratar seguro para o imóvel locado e benfeitorias, cujos valores de cobertura serão definidos em conjunto com o LOCADOR;
- I) arcar, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: serviços de vigilância, brigada contra incêndio, recepção, telefonia; consumo de água e esgoto, gás e energia elétrica; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança; manutenção e conservação de elevadores e equipamentos de ar-condicionado; serviços de jardinagem e de manutenção e remanejamento de divisórias e de pontos elétricos e lógicos; manutenção e remanejamento de persianas; manutenção dos sistemas de irrigação, de CFTV e de detecção e combate a incêndio;

m) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião da devolução das chaves e registrar em Termo de Vistoria para Devolução do Imóvel as providências adotadas para cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – A LOCADORA voluntariamente, obriga-se, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, a:

pro

CNI

OR-GEA



- a) realizar todas as benfeitorias constantes do Anexo I, conforme projetos e leiautes constantes do Anexo II, bem como promover as adaptações necessárias nos acabamentos dos pavimentos decorrentes da implantação dos referidos leiautes.
- b) utilizar, principalmente para execução dos projetos das redes elétrica e lógica, materiais novos e de primeiro uso, com a qualidade mínima indicada prioritariamente pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- c) utilizar, principalmente para execução dos projetos das redes elétrica e lógica, as técnicas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- d) assumir, quanto a quaisquer serviços indicados nesta Cláusula, integral e exclusiva responsabilidade por obrigações civis, trabalhistas, previdenciárias, fiscais e relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
- e) responder integral e exclusivamente por quaisquer indenizações e compensações devidas aos colaboradores que lhe prestarem serviços em momentos anteriores à assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias;
- f) assumir integral e exclusiva responsabilidade pelas despesas com manutenção de elevadores, aparelhos de ar-condicionado, irrigadores de jardim e outras, até a data de entrega das benfeitorias previstas nesta Cláusula;
- g) responder integral e exclusivamente pelas despesas relativas à contratação de seguros, fornecimento de água, energia elétrica, tributos, contribuições, e outras de mesma natureza, relativas ao imóvel locado até a data de entrega das benfeitorias previstas nesta Cláusula;
- h) promover intensa e eficaz vigilância sobre o imóvel e sobre as condutas de quaisquer de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores, durante o intervalo de tempo dentro do qual estiverem sendo instaladas as benfeitorias previstas nesta Cláusula;
- i) responder por condutas de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores que se configurem em constrangimentos de qualquer espécie para o LOCATÁRIO e/ou para pessoas vinculadas ao LOCATÁRIO e/ou em comportamentos não condizentes com a dignidade do Poder Judiciário; e
- j) prover garantia, durante sessenta dias, contados da entrega das benfeitorias referidas nesta Cláusula ao **LOCATÁRIO**, assegurando substituição de produtos e/serviços nos quais forem identificados vícios, defeitos e/ou incompatibilidades com normas técnicas aplicáveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A LOCADORA deverá providenciar pessoal tecnicamente qualificado e experiente para gestão e execução, dentro do prazo de sessenta dias, prorrogável por igual período, dos serviços de instalação das benfeitorias referidas nesta Cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As benfeitorias cujas instalações ocorrerão no Térres e no 4º Pavimento deverão estar em condições de pleno uso ao término do prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado da assinatura deste contrato.

mas



PARÁGRAFO TERCEIRO - Todas as demais benfeitorias referidas nesta Cláusula deverão estar instaladas e em condições de pleno uso ao término do prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período, mediante requerimento fundamentado, contado da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO QUARTO – Em momento anterior ao de notificação do LOCATÁRIO para o recebimento das benfeitorias, o LOCADOR providenciará exaustiva verificação da conformidade entre os serviços de instalação concluídos, a qualidade dos produtos instalados e os respectivos projetos, de forma a eliminar quaisquer incongruências.

PARÁGRAFO QUINTO - Os serviços previstos para instalação das benfeitorias referidas nesta Cláusula e nos Anexos I e II poderão sofrer alterações durante a execução, de forma a melhor atender às necessidades técnicas e, de comum acordo com a LOCADORA, às conveniências do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA – A LOCADORA, durante a execução contratual, obriga-se a:

- a) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública;
- b) indicar preposto, a ser aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-la durante a execução do contrato, necessariamente qualificado com capacidade gerencial e habilidade para implementar soluções dentro de prazos pré-determinados;
- c) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- d) anotar na matrícula do imóvel a existência deste ajuste e os respectivos termos, conforme art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 1973, bem como apresentar cópias da prenotação e da anotação ao LOCATÁRIO;
- e) não retomar, nem tentar retomar o imóvel locado, salvo ao término da locação;
- f) informar ao LOCATÁRIO, com até trinta dias de antecedência relativamente ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência, a eventual intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel e/ou de outros direitos relativos
- g) garantir, ao LOCATÁRIO, durante a vigência da locação, uso do imóvel sem turbações de qualquer espécie;
- h) fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel locado quando da entrega da posse ao LOCATÁRIO, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, bem como responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação, mesmo que supervenientemente identificados://



- i) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias entregues ao locador juntamente com o imóvel locado, relatando quantidades, estado em que se encontram, preços estimados e a existência ou inexistência de garantias em vigor;
- j) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias que sejam incorporadas, às suas expensas, ao imóvel locado, após entrega da posse ao LOCATÁRIO;
- k) fornecer cópias das notas fiscais, dos manuais e dos termos de garantia, de quaisquer bens que ainda estejam vinculados a garantias fornecidas pelos respectivos fabricantes e/ou distribuidores e que devam receber manutenção em rede credenciada;
- I) fornecer cópias dos projetos, licenças e autorizações referidos ao imóvel locado;
- m) responder pelas despesas extraordinárias de manutenção do imóvel, previstas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;
- n) responder pela depreciação encargo periódico que determinados bens sofrem, por uso, obsolescência ou desgaste natural de todas as benfeitorias que tenha incorporado ao imóvel, desde que o LOCATÁRIO mantenha tais benfeitorias em pleno estado de funcionamento, com manutenções periódicas, nos prazos e formas previstos nos respectivos manuais;
- o) retirar, a pedido do LOCATÁRIO, os bens úteis e/ou voluptuários incorporados ao imóvel, quando, de acordo com as normas técnicas em vigor, atinjam o término da vida útil e/ou sejam classificados, pelo LOCATÁRIO, como obsoletos e/ou antieconômicos;
- p) responder, quando comprovados problemas estruturais, por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas (hidráulicos, elétricos, sanitários etc.), salvo se decorrentes de caso fortuito, força maior e/ou mau uso das instalações por parte do LOCATÁRIO;
- q) responder por danos que sejam causados a quaisquer equipamentos do **LOCATÁRIO**, em especial aos eletroeletrônicos, nas hipóteses em que tais danos tenham origem nos materiais empregados e ou nas técnicas utilizadas para instalação das redes elétrica e lógica;
- r) providenciar o saneamento de quaisquer vícios, defeitos e/ou avarias relacionados aos bens incorporados ao imóvel locado, em atendimento ao previsto nesta Cláusula, tais como divisórias, pisos elevados, rede, pontos elétricos, e lógicos, sistemas e componentes hidráulicos, entre outros, desde que referidos defeitos e/ou avarias não tenham sido causados por uso irregular do LOCATÁRIO; e
- s) providenciar, o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel locado e/ou a benfeitorias necessárias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As obrigações assumidas pelo LOCADOR neste contrato deverão ser cumpridas no prazo de quinze dias corridos, se não descritas com prazos específicos.

mpus





PARÁGRAFO SEGUNDO – O prazo para cumprimento de obrigação assumida pelo LOCADOR poderá ser prorrogado pelo LOCATÁRIO, desde que o LOCADOR, dentro da fluência do prazo em curso, apresente requerimento, devidamente fundamentado e instruído com elementos suficientes à prova de quaisquer alegações utilizadas para justificar o pedido de prorrogação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O prazo para saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, na estrutura do imóvel e/ou em benfeitorias, poderá ser prorrogado pelo LOCATÁRIO nas hipóteses em que o LOCADOR demonstrar, em laudo fundamentado subscrito por profissional técnico, que o prazo deferido para cumprimento da obrigação é insuficiente e/ou hipóteses de caso fortuito e/ou força maior. Ao deferir o pedido, o LOCATÁRIO, em decisão fundamentada, concederá prorrogação nunca inferior a quinze dias corridos.

PARÁGRAFO QUARTO – Os prazos para cumprimento das obrigações assumidas pelo LOCADOR serão suspensos enquanto estiverem pendentes de execução serviços que somente possam ser providos pela Administração Pública (Direta e/ou Indireta) e que tenham sido requeridos a esta, a partir das respectivas datas de protocolo dos requerimentos.

PARÁGRAFO QUINTO - O LOCADOR deverá instruir requerimentos, recursos e quaisquer outras petições destinadas ao LOCATÁRIO com documentos idôneos à prova dos fatos alegados, sob pena de não conhecimento de tais alegações e/ou indeferimento, a critério do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEXTO – A depreciação do valor de bens será obtida conforme princípios e normas vigentes no âmbito da Administração Pública Federal. Os critérios de cálculo serão informados, pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, no Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel.

PARÁGRAFO SÉTIMO – A LOCADORA deverá cientificar, por escrito, contra recibo, a todos os seus prestadores de serviço e/ou fornecedores, que os serviços prestados e os fornecimentos providos não têm qualquer vínculo direto com a Administração Pública.

## DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO

CLÁUSULA QUINTA – O imóvel e as benfeitorias que estejam agregadas serão recebidos pelo LOCATÁRIO mediante vistoria prévia.

7

Pors

N



PARÁGRAFO PRIMEIRO – O Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel será produzido por equipe técnica do LOCATÁRIO e integrados por fotos, filmagem e por quaisquer outras técnicas que permitam registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e de benfeitorias nas datas em que forem elaborados.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Com a assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel – parte integrante do Laudo de Vistoria para Recebimento de Imóvel - o LOCATÁRIO ingressará na posse direta do imóvel locado e poderá providenciar, desde então, o necessário à adaptação do imóvel para garantia da segurança do patrimônio público, da segurança e privacidade de autoridades, servidores e demais colaboradores que lhe sejam vinculados, bem como de informações e documentos que circularão por sistemas agregados ao imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel demarcará o início da vigência, no imóvel locado, das regras de segurança do LOCATÁRIO, às quais a LOCADORA submeterá todos os seus representantes e colaboradores.

PARÁGRAFO QUARTO – O imóvel será ocupado de forma imediata, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO – A entrega das benfeitorias referidas na Cláusula Terceira será precedida da produção de Laudos de Vistoria para o Recebimento de Benfeitorias – parte integrante do Termo de Recebimento de Benfeitorias, a cargo do LOCATÁRIO. O Laudo, integrado por descrição detalhada de todas as benfeitorias agregadas ao imóvel, será submetido a exame do LOCADOR, que poderá contestálo, se entender necessário.

PARÁGRAFO SEXTO – Serão produzidos dois Laudos para o Recebimento de benfeitorias: o primeiro, parcial, para recebimento daquelas que devem estar instaladas e em condições de uso dentro do prazo de quarenta e cinco dias, contado da assinatura do contrato. O segundo, que englobará o primeiro, para todas as demais benfeitorias incorporadas ao imóvel após a assinatura do contrato.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Colhida anuência do LOCADOR às informações registradas pelo LOCATÁRIO no Laudo de Vistoria para o Recebimento de Benfeitorias, poderá ser assinado o Termo de Recebimento de Benfeitorias, a ser firmado pelos contratantes.

Mons

B

SER



### DA GESTÃO DE BENFEITORIAS

CLÁUSULA SEXTA – As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO serão indenizáveis e permitirão 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Antes da instalação de benfeitorias, o LOCATÁRIO notificará o LOCADOR e aguardará o transcurso do prazo de 48 (quarenta e oito) horas para o recebimento de resposta. Caso o prazo transcorra sem manifestação do LOCADOR, entender-se-á deferida autorização para a melhoria pretendida pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A instalação de benfeitorias para garantia da segurança do patrimônio público, de autoridades, servidores, colaboradores vinculados ao LOCATÁRIO, de visitantes e de informações serão consideradas previamente autorizadas pelo LOCADOR e serão introduzidas no imóvel locado mediante prévia justificação em processo administrativo a ser instaurado especificamente para o registro do histórico de ocorrências relacionadas ao recebimento, conservação e devolução do imóvel locado.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Do processo administrativo referido no parágrafo anterior não constarão registros que devam estar submetidos, ainda que apenas temporariamente, a restrições de acesso público, em razão de sua imprescindibilidade para a segurança de pessoas referidas em processos que corram sob segredo de Justiça, da sociedade e do Estado.

PARÁGRAFO QUARTO – As benfeitorias instaladas para garantia da segurança do patrimônio público, de pessoas e de informações, se incorporadas à edificação durante a locação, deverão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, com devolução do imóvel ao estado anterior, se a LOCADORA, em até 60 (sessenta) dias contados da notificação de rescisão do contrato que lhe seja expedida pelo LOCATÁRIO, sob pena de decadência, apresentar a este requerimento expresso.

PARÁGRAFO QUINTO - As benfeitorias, instaladas pelo LOCATÁRIO e que possam ser removidas sem gerar danos à estrutura da edificação (tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc.), poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEXTO – O imóvel locado e as benfeitorias que lhe sejam acrescidas pela LOCADORA, nos termos da Cláusula Terceira, e a qualquer tempo, com assentimento expresso do LOCATÁRIO, serão devolvidos à LOCADORA, ao final da CNJ locação.

Mars



## DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA SÉTIMA** – O presente contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses a partir de sua assinatura, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As prorrogações serão formalizadas mediante termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel a ser apurado conforme regras de mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em laudos que serão incorporados a processos administrativos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No mês de fevereiro do ano de 2019 o LOCADOR informará ao LOCATÁRIO, em manifestação irretratável, se tem ou se não tem interesse na renovação do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A partir da data em que receber a notificação do LOCADOR com manifestação de interesse pela continuidade do ajuste, o LOCATÁRIO promoverá os estudos necessários e o atendimento aos requisitos e pressupostos da futura renovação contratual. Tais procedimentos deverão estar concluídos em 90 (noventa) dias e o LOCADOR será informado quanto à decisão do CNJ nos 30 (trinta) dias seguintes.

PARÁGRAFO QUARTO – Identificada a qualquer tempo, em decisão fundamentada, a ausência de interesse público na continuidade da locação e/ou na renovação da locação, serão, de imediato, iniciados, pelo LOCATÁRIO:

I) os procedimentos prévios à instauração de licitações e/ou contratações diretas necessárias à execução das obras que promoverão a devolução do imóvel ao estado existente à época da assinatura deste contrato, ressalvados das reformas para devolução os desgastes decorrentes do uso normal, as modificações introduzidas no imóvel sob autorização da LOCADORA bem como as alterações feitas para segurança do patrimônio público, de pessoas e de informações, observado o disposto na Cláusula Sexta; e

II) os procedimentos prévios à efetivação de ressarcimentos que eventualmente sejam devidos ao LOCADORA em decorrência do mau uso e/ou de faltaç de manutenção de benfeitorias postas à disposição do LOCATÁRIO, observada a depreciação inerente a quaisquer dos bens.

Maus

P



PARÁGRAFO QUINTO - Findo o prazo da locação, inexistindo renovação, o contrato será prorrogado e o LOCATÁRIO terá o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para desocupar o imóvel. Durante o prazo de desocupação e durante a eventual renovação deste, os aluguéis e demais encargos serão pagos normalmente, inclusive, acrescidos dos reajustes legalmente autorizados.

PARÁGRAFO SEXTO - Este contrato continuará em vigor na hipótese de transferência a terceiros, sob qualquer título, do domínio, da posse bem como de quaisquer outros direitos relativos ao imóvel locado.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Caso a LOCADORA tencione vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, dar ou prometer dar em pagamento o imóvel objeto da locação e/ou direitos ao imóvel relativos, deverá notificar extrajudicialmente o LOCATÁRIO, para que este possa decidir, dentro do prazo de 90 (noventa) dias acerca do exercício do direito de preferência, previsto no art. 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

# DAS NEGOCIAÇÕES ACERCA DO VALOR DO ALUGUEL

CLÁUSULA OITAVA – O valor do aluguel mensal do imóvel é de R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em decorrência de negociação havida entre LOCADORA e LOCATÁRIO, o preço de aluguel definido supra resulta de desconto ofertado pelo LOCADOR sobre o valor adotado no Laudo de Avaliação N. 6997.6997.703677/2015.01.01.01-001, produzido pela Caixa Econômica Federal (CEF).

PARÁGRAFO SEGUNDO — As benfeitorias, conforme descrição definida pelo LOCATÁRIO no Anexo I - cuja instalação, gratuita no imóvel locado, está determinada na Cláusula Terceira, como resultado do processo de negociação - não existiam à época de produção, pela CEF, do Laudo de Avaliação, não foram consideradas para fins de determinação do valor locatício inicial do imóvel, mas poderão ser consideradas com tal objetivo, à época da renovação, nos termos do Parágrafo Sétimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Até a assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, o valor do aluguel referido no *caput* desta Cláusula será reduzido em 75% (setenta e cinco por cento) nos primeiros sessenta dias de vigência do contrato, em compensação aos transtornos inerentes àqueles serviços e eventualmente incidentes sobre as rotinas das unidades de atuação do LOCATÁRIO.

MONS

R-GEAR

11



PARÁGRAFO QUARTO – Entre o 61º (sexagésimo primeiro) dia de vigência deste Contrato e o dia da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, o LOCADOR não fará jus ao recebimento de aluguéis.

PARÁGRAFO QUINTO – O LOCADOR notificará o LOCATÁRIO, por escrito, quanto à conclusão dos serviços de instalação das benfeitorias indicadas na Cláusula Terceira. Da notificação correrá o prazo de 72 (setenta e duas) horas – computável, inclusive, aos sábados, domingos e feriados - para que a equipe técnica do LOCATÁRIO promova a inspeção necessária à produção do Laudo de Vistoria para Recebimento de Benfeitorias.

PARÁGRAFO SEXTO – O Laudo de Vistoria para Recebimento de Benfeitorias terá efeito retroativo à data de notificação, se não forem identificadas pendências. Se forem identificadas pendências, o LOCADOR será notificado para providenciar a respeito.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A assinatura, pelos contratantes, do Termo de Recebimento de Benfeitorias, demarcará o término da execução dos serviços de instalação das benfeitorias previstas na Cláusula Terceira.

#### DO PAGAMENTO

CLÁUSULA NONA – O pagamento do aluguel será efetuado pelo LOCATÁRIO até o 10° (décimo) dia subsequente ao mês locado, em moeda corrente, após o "atesto" do título de cobrança, mediante a apresentação, pelo LOCADOR, de fatura acompanhada da prova de regularidade para com as Fazendas Públicas, Distrital e Federal, regularidade relativa à Seguridade Social, Certificado de Regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e, de forma complementar, mediante prévia consulta aos sistemas de dados previstos no Parágrafo Quinto da presente Cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O título de cobrança relativo ao aluguel mensal será emitido pela LOCADORA e deverá ser apresentado até o 20º (vigésimo) dia do mês imediatamente anterior ao de vencimento, obrigatoriamente com o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) apresentado na proposta e constante na Nota de Empenho. Para fins de pagamento, o LOCATÁRIO não admitirá títulos emitidos com número de CNPJ diverso, ainda que este esteja sobra titularidade do LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Havendo erro nos títulos de cobrança, ou, ainda circunstância que impeça a liquidação da despesa, o prazo para pagamento ficará suspenso até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta

Mars



hipótese, a contagem do prazo remanescente para o pagamento recomeçará a correr no dia seguinte àquele no qual ocorrer a retificação do título ou supressão da circunstância impediente. A suspensão do pagamento, nos termos deste parágrafo, não acarretará qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos casos em que ocorrer atraso no pagamento, por culpa comprovada do LOCATÁRIO, o valor do título de cobrança pago em atraso deverá ser acrescido de juros moratórios, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5 (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

I = (TX/100)/365

 $EM = I \times N \times VP$ , onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

PARÁGRAFO QUARTO - A compensação financeira prevista no parágrafo anterior poderá ser lançada, pela LOCADORA, no título que venha a ser emitido após a ocorrência.

PARÁGRAFO QUINTO - Em caso de irregularidade junto ao SICAF, CADIN e CNDT, o LOCATÁRIO advertirá, por escrito, a LOCADORA, para que regularize sua situação ou apresente sua defesa no prazo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogável uma vez por igual período, a critério do LOCATÁRIO. Findo este prazo, sem que haja a regularização da situação ou a apresentação de defesa aceita pelo LOCATÁRIO, isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, estará o contrato passível de rescisão ou suspensão de pagamento até a regularização, a critério do LOCATÁRIO, bem como sujeita às sanções legais e administrativas previstas.

PARÁGRAFO SEXTO - Nos termos do art. 34 da Instrução Normativa n. 1.234/2012 – SRF, será feita retenção do Imposto de Renda e das Contribuições sobre o total dos aluguel a ser pago.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Todos os sócios-proprietários da LOCADORA - SPE MAGNY COURS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - referidos no preâmbulo deste instrumento e dele subscritores, atuando neste ato como gestores Mars

D



de negócios, assumem solidariamente o compromisso irretratável de providenciar após registro da Ata da Assembleia na Junta Comercial e observado o prazo de trinta dias, contado da assinatura deste ajuste, ratificação da pessoa jurídica locadora referida a todos os termos deste contrato, sem quaisquer ressalvas.

PARÁGRAFO OITAVO – Nenhum pagamento será efetuado à LOCADORA enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou à atualização monetária.

#### DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

CLÁUSULA DEZ – O valor do aluguel fixado na Cláusula Oitava será fixo e irreajustável, pelos primeiros doze meses, contados da data de assinatura deste Contrato. Decorrido este prazo, será admitido reajuste, que terá como limite máximo a variação do Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV). Os reajustes subsequentes somente serão deferidos após decorrido o prazo de um ano, contado do primeiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O reajuste do valor do aluguel não terá efeitos retroativos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na falta do índice IGPM/FGV, por motivo de extinção, fica, desde já, estabelecido que os índices substitutos de reajustamento serão, sucessivamente, o IPC (FIPE) e o IGP (FGV). Na falta destes índices, o reajuste será feito pela média de 03 (três) outros índices que reflitam a variação da inflação, à escolha das partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os reajustes serão formalizados mediante Termos Aditivos.

PARÁGRAFO QUARTO – Após o transcurso do prazo mínimo de 3 (três) anos, contados da data de assinatura do contrato, ante prévia notificação ao LOCATÁRIO e às expensas do LOCADOR, será produzido novo Laudo de Avaliação de Valor Locatício do Imóvel, por entidade da Administração Pública, preferencialmente, pela Caixa Econômica Federal, a pedido do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUINTO – Observado o disposto no parágrafo precedente, o valor de aluguel definido no *caput* desta Cláusula poderá ser alterado, tendo em vista Par preservação do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

14



PARÁGRAFO SEXTO - O valor aluguel, observado o interesse público, poderá ser objeto de negociação entre as partes e em hipótese alguma poderá superar o valor locatício identificado pela avaliação oficial.

## DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA ONZE - A despesa decorrente da execução do presente contrato correrá à conta do Programa de Trabalho 0203213892B650001, Natureza da Despesa 339039, pela nota de empenho 2016NE000149, de 3 de fevereiro de 2016. PARÁGRAFO ÚNICO - As dotações orçamentárias referentes aos exercícios futuros serão indicadas mediante apostilamento.

### DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO

CLÁUSULA DOZE - O LOCATÁRIO, no seu lídimo interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção de créditos devidos à LOCADORA em decorrência deste contrato, até o limite dos montantes devidos ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVI do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do prazo de vigência pactuado, deverá notificar a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento de multa, prevista no artigo 4° da Lei n° 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, proporcionalmente relacionada ao período de vigência anual do contrato, nos seguintes termos: 10% (dez por cento), 8% (oito por cento), 5% (cinco por cento), 3% (três por cento), 1% (um por cento), incidentes sobre o valor anual do



contrato, se a rescisão ocorrer no primeiro, no segundo, no terceiro, no quarto ou no quinto ano de vigência do contrato, respectivamente.

PARÁGRAFO QUINTO – Caso o imóvel locado seja objeto de desapropriação pelo Poder Público, a continuidade da locação poderá vir a ser impossibilitada, pelo que o presente contrato poderá vir a ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO, dispensado, nesta hipótese do pagamento de qualquer multa.

PARÁGRAFO SEXTO – Nos demais casos em que reste impossibilitada a continuidade da locação, tais como naqueles relacionados a incêndio, desmoronamento, caso fortuito e/ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá, em decisão fundamentada, considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, e/ou multa, desde que não tenha concorrido para a situação.

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

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

# DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL À LOCADORA

CLÁUSULA TREZE – Ao término da locação, o imóvel locado será devolvido ao locador limpo e no estado de conservação registrado nos Laudos de Vistoria prévios ao recebimento do imóvel e ao recebimento das benfeitorias.

Mars

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A LOCADORA será notificada, com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis, quanto às datas e horários nos quais serão colhidos os elementos para produção do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel e das benfeitorias ao imóvel incorporadas pelo LOCADOR, em atendimento à Cláusula Terceira.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A LOCADORA poderá se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que também será integrado por fotos e filmagem, destinados a registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação.



PARÁGRAFO TERCEIRO - O termo final do presente contrato dar-se-á com a entrega, à LOCADORA, de cópia do Laudo de Vistoria para Devolução do Imóvel, elaborado por equipe técnica do CNJ. A partir do termo final, a LOCADORA terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para proceder aos exames e contestações que entender necessários, assinar e entregar ao LOCATÁRIO duas vias do Termo de Devolução do Imóvel. Uma das vias será devolvida à LOCADORA, devidamente assinada pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso existam divergências entre o estado de entrega do imóvel e das benfeitorias ao LOCATÁRIO e o estado de devolução do imóvel e das benfeitorias ao LOCADOR, os custos de reparação eventualmente imputáveis ao LOCATÁRIO deverão ser reclamados a este em petição devidamente fundamentada e acompanhada de competente acervo probatório. A petição e os documentos serão levados aos autos de processo administrativo, para posterior decisão da Secretaria de Administração do LOCATÁRIO.

## DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

CLÁUSULA QUATORZE - Aplica-se ao presente contrato as disposições contidas na Lei nº 8.666/93, demais normas de direito público e, de forma subsidiária, os preceitos previstos na Lei nº 8.245, de 1991, e o Código Civil.

### DA FISCALIZAÇÃO

CLÁUSULA QUINZE - Conforme o art. 67 da Lei nº 8.666/93, serão indicados três representantes da Administração para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, bem como para atestar os recibos.

#### DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DEZESSEIS - O descumprimento total ou parcial das cláusulas deste contrato, ou da legislação vigente, pela LOCADORA, ensejará a aplicação das penalidades previstas no art. 87 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo da eventual rescisão do contrato, a depender do descumprimento verificado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A LOCADORA ficará sujeita à aplicação das seguintes penalidades, garantida a prévia defesa, por inexecução total ou parcial do contrato:

a) advertência;

b) multa de 0,1% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas "a", "c", "d", "e", "f", "g", "o", "p", "d", Cláusula Quarta:



- c) multa de 0,5% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas "a", "c", "d", "e", "f", "g", "o", "p", "q", "r" e "s" da Cláusula Quarta, a partir do momento em que o histórico anual de vigência do contrato contiver o registro de dez penalidades de qualquer espécie aplicadas;
- d) multa de 3% sobre o valor mensal do contrato para a conduta que tenha sido causa - inclusive, em decorrência da conversão prevista no Parágrafo Segundo da aplicação da penalidade de multa e/ou de advertência e, a partir daí, não tenha sido suprimida, com adimplemento da obrigação, após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias.
- e) multa de 10% sobre o valor anual do contrato, caso a rescisão derive de ato ou fato imputável à LOCADORA;
- f) suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o CNJ, pelo prazo de até 2 (dois) anos;
- g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As 5 (cinco) primeiras penalidades pecuniárias aplicadas à LOCADORA, dentro de um mesmo ano de vigência do contrato, serão convertidas em advertências.

PARÁGRAFO TERCEIRO – As multas previstas nas alíneas "b", "c" e "d"" do Parágrafo Primeiro serão aplicadas por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 30 dias (de atraso). A multa prevista na alínea "e" do Parágrafo Primeiro poderá ser aplicada por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 10 dias.

PARÁGRAFO QUARTO - O valor da multa, aplicada após o regular processo administrativo, será descontado de pagamentos eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO à LOCADORA ou cobrado judicialmente.

PARÁGRAFO QUINTO - As sanções previstas nas alíneas do Parágrafo Primeiro poderão ser aplicadas de forma cumulativa. As obrigações que não tenham sido especificamente referidas nas alíneas do Parágrafo Primeiro, quando descumpridas, serão apenadas com advertência. Quaisquer obrigações não cumpridas em tempo e modo poderão ser causa da aplicação da multa prevista na alínea "d" do Parágrafo Primeiro, na forma ali definida.

PARÁGRAFO SEXTO – Para fins de aplicação da segunda e de outras penalidades de multa eventualmente referidas a um mesmo fato gerador, deverá haver um intervalo mínimo de quinze dias entre as notificações que sejam produzidas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR.

PARÁGRAFO SÉTIMO - As multas poderão ser relevadas, em decisões fundamentadas pelo LOCATÁRIO, nas hipóteses em que os respectivos fatos

Mars



geradores sejam decorrentes de caso fortuito e/ou de força maior, descritos detalhadamente pela LOCADORA em manifestações que deverão ser apresentadas ao LOCATÁRIO por escrito e acompanhadas de elementos suficientes à prova dos fatos alegados.

# DA PUBLICAÇÃO DO EXTRATO

CLÁUSULA DEZESSETE – A publicação resumida do presente contrato e dos aditamentos na Imprensa Oficial, condição indispensável para suas respectivas eficácias, será providenciada pelo LOCATÁRIO até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, qualquer que seja o seu valor, ainda que sem ônus, ressalvado o disposto no art. 26 da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores.

#### DO FORO

CLÁUSULA DEZOITO – Para dirimir todas as questões oriundas do presente contrato, será competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal.

E por estarem assim de pleno acordo, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias, para todos os fins de direito.

Pelo CONTRATANTE

Fabyano Alberto Stalschmidt Prestes
Diretor-Geral

1///

Aristos João Rodopoulos

Pela CONTRATADA

Heleni Rodopoulos

Marina Sofia Rodopoulos Tavares

Pavlos Rodopoulos

Shirlene Moraes Rodopoulos





## ANEXO I

#### DAS BENFEITORIAS A SEREM EXECUTADAS

- 1. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PAINÉIS DIVISÓRIOS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:
  - 1.1. Módulo divisório cego piso teto;
  - 1.2. Módulo divisório cego até 1,10 m e vidro duplo até 2,10 m;
  - 1.3. Módulo divisório cego até 2,10 m e vidro duplo até 2,50 m;
  - 1.4. Módulo divisório cego até 2,10 m;
  - 1.5. Módulo divisório cego até 1,40 m;
  - 1.6. Porta cega piso teto de até 0,90 x 2,13 m, com bandeira externa cega até o teto, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca com tranca e chave;
  - 1.7. Porta cega folha dupla de até 1,20 x 2,13 m, com bandeira externa cega até o teto, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca com tranca e chave;
  - 1.8. Módulo divisório ½ cego com tampo tipo guichê;
  - 1.9. Lã de PET nos módulos divisórios cegos (piso/teto).
- 2. DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO DE PAREDES E ESQUADRIAS INTERNAS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:
  - 2.1. Em alvenaria de tijolos furados, espessura 15 cm, com emboço, emassamento e pintura acrílica, com altura indicada em planta;
  - 2.2. Em gesso acartonado, tipo ST, com emassamento e pintura acrílica, com ou sem abertura com vidro 4mm (com caixilhos em alumínio), com altura indicada em planta;
  - 2.3. Em gesso acartonado, tipo RU, com emassamento e pintura acrílica ou revestimento cerâmico, com altura indicada em planta; e
  - 2.4. Lã de PET nas paredes de gesso acartonado (piso/teto).
- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS EM VIDRO TEMPERADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:
  - 3.1. Duas Portas duplas de abrir em vidro temperado, de até 1,20 x 2,13 m, espessura 10 mm, incluindo portal, alisares, ferragens e maçaneta do tipo alavanca ou puxador, ambos com tranca e chave (Portas de acesso ao Plenário);
- 4. CONSTRUÇÃO E ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS e HIDROSSANITÁRIAS, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:
  - 4.1. Construção de banheiros coletivos masculinos, femininos e de PNE nos

Mens

1

AST .



- pavimentos térreo ao 4º andar, com paredes, tubos, conexões, acessórios, equipamentos, revestimentos, bancadas e divisórias iguais ou equivalentes ao padrão dos banheiros privativos existentes no edifício;
- 4.2. Construção de refeitório com copa no 1º Subsolo, com paredes, tubos, conexões, acessórios, equipamentos, revestimentos, bancadas e divisórias de acordo com indicação em projeto;
- 4.3. Os banheiros (item 4.1) e copas deverão ser instalados de acordo com as normas ABNT NBR vigentes, em boa técnica construtiva, e ser entregues em pleno funcionamento.
- 4.4. Unificação dos hidrômetros existentes no prédio para uma medição única da conta de água.

# 5. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE LOUÇAS, METAIS E ELEMENTOS COMPLEMENTARES PARA BANHEIROS COLETIVOS E COPAS:

5.1. Louças e metais de primeira linha, nas quantidades constantes dos leiautes, sendo eles:

Item	Material	Marca  Deca, Docol ou similar		
1	Arejador para torneira DECA			
2	Assento para vaso sanitário	Deca, Astra ou similar		
3	Cuba de aço inox para embutir em bancada de pia de cozinha - tamanho grande	Tramontina, Servinox, Hidronox ou similar		
4	Cuba de louça branca para embutir em bancada de pia de banheiro - tamanho grande	Deca, Celite ou similar		
5	Ducha higiênica inox com registro	Deca, Celite, Fabrimar ou similar		
6	Lavatório de louça branca com coluna - tamanho grande	Deca, Celite ou similar		
7	Lavatório de louça branca de embutir, sem coluna - tamanho pequeno*	Deca, Celite ou similar		
8	Mictório branco auto sifonado	Deca, Celite ou similar		
9	Pia em aço inox 1,80m com uma cuba - fundo concretado	Tramontina, Ideal Standard ou similar		
10	Torneira de pressão com temporizador para pia metal cromado – bancada	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar		
11	Torneira para pia metal cromado - parede (longa)	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar		
12	Torneira para tanque metal cromado - parede (longa)	Deca, Fabrimar, Lorenzetti ou similar		
13	Válvula de metal cromado para lavatório (sem	Deca, Esteves ou similar		

Mais

14

AR.



	ladrão)	
15	Válvula para mictorio semi automática	Deca, Esteves ou similar
16	Vaso sanitário branco auto sifonado com caixa acoplada	Deca, Celite ou similar
17	Bacia sanitária com caixa acoplada acessível ; *	Deca ou similar
18	Assento para bacia sanitária acessível; *	Deca ou similar

<sup>\*</sup> Deverão ser seguidas as instruções do fabricante e da ABNT NBR 9050 de 2015 na instalação das peças acima.

# 5.2. Elementos complementares de primeira linha, nas quantidades constantes dos leiautes, sendo eles:

Item	Material	Marca		
1	Barra de apoio de 80 cm em aço inox*	Deca ou similar		
2	Barra de apoio de 30 cm em aço inox*	Deca ou similar		
3	Barra de apoio lateral fixa cm em aço inox*	Deca ou similar		
4	Espelho Cristal 4mm colado			
5	Dispenser para papel toalha em aço ou plástico para instalação em parede, tamanho 32x32 cm			
6	Dispenser para sabonete líquido em aço ou plástico para instalação em parede, capacidade 800 ml.			
7	Porta papel higiênico inox	Fabrimar, Deca, Lorenzetti ou similar		

<sup>\*</sup> Deverão ser seguidas as instruções do fabricante e da ABNT NBR 9050 de 2015 na instalação das peças acima.

# 6. ADAPTAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DAS COPAS EXISTENTES, COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS:

- 6.1. Instalação de bancadas complementares em mármore, granito, ou material similar, conforme indicação em leiaute aprovado nos pavimentos térreo ao 4º;
- 6.2. Instalação de bancada em mármore, granito, ou material similar, conforme indicação em leiaute aprovado no refeitório do 1º subsolo;
- 6.3. Instalação de tomada e corte da pedra das bancadas para ligação de fogão elétrico nas copas indicadas (ver posicionamento em planta);
- 6.4. Instalação de tomadas para ligação de forno micro-ondas e refrigeradores na copa de todos os pavimentos (ver posicionamento em planta);

7. CONSTRUÇÃO DE RAMPA ACESSÍVEL ENTRE HALLEDE ELEVADORES E

Mous

R

110

dex



## HALL PRINCIPAL NO TÉRREO:

- 7.1. Construção de rampa de acesso nas medidas e inclinação indicadas em leiaute, incluindo corrimãos, acabamentos e pisos táteis em consonância com a ABNT NBR9050-2015 – Acessibilidade; e
- 7.2. Construção de cobertura, forro em gesso e iluminação para todo o trecho em rampa.

# 8. CONSTRUÇÃO DE AUDITÓRIO PARA ABRIGAR AS SESSÕES DO CNJ NO TÉRREO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- 4 elevações graduais do piso da plateia de 10 cm cada, com largura de 1,10 m (ver detalhamento em planta);
- 8.2. Isolamento acústico do plenário e áreas adjacentes (sala de áudio e vídeo, sala do Plenário, divisórias piso/teto e sobre o forro do Plenário), incluindo o fechamento das esquadrias de vidro existentes das fachadas frontal e posterior (construção de parede de drywall paralela à esquadria);
- 8.3. Parede de alvenaria no fundo da mesa do plenário, mantendo um espaço de acesso entre a fachada e o painel;
- 8.4. Adaptação da iluminação acima da mesa do plenário; e
- 8.5. Disponibilização de um quadro próprio de energia para a cabine de controle de áudio e vídeo.

# 9. INSTALAÇÕES LÓGICAS E ELÉTRICAS, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

- Substituição dos disjuntores de 63A dos quadros principais de cada sala por disjuntores trifásicos de 125 A;
- 9.2. Substituição dos disjuntores parciais dos quadros normais de 50 A para trifásicos de 63 A (2 unidades por sala);
- 9.3. Acrescentar pontos de energia conforme aumento de pontos de dados. Cada caixa de piso contém 4 pontos de energia, ou seja, para cada caixa de piso acrescida, acrescentar 4 pontos de energia (manter padrão do prédio):
- 9.4. Substituir a alimentação dos quadros. Cabos de 10mm² deverão ser substituídos por cabos de 35mm²;
- 9.5. Substituir a ligação entre o quadro principal e os 2 quadros parciais de cada sala. Substituir cabos de 10mm² para 16mm²;
- 9.6. Na sala onde se localiza a entrada de energia da CEB, substituir os disjuntores de 50A por 125 A;
- Remanejar os pontos de rede e elétricos existentes conforme layout apresentado;
- 9.8. Acréscimos dos pontos de rede e elétricos conforme layout apresentado;
- 9.9. Fornecimento e instalação de infraestrutura (Eletrocalhas, Quadro elétrico e

ETOR-GE

maus

178

A A



- dutos metálicos) para o Plenário (sistema de áudio e vídeo).
- 9.10. Disponibilização de rack de pelo menos 8 us nas 3 salas técnicas dos andares ocupados pelo CNJ, conforme leiaute.
- 9.11. Fornecimento, instalação, remanejamento e manutenção de cabeamento horizontal estruturado (UTP, CAT 5E) do rack até as estações de trabalho e pontos de acesso (antenas para rede sem fio do CNJ), de acordo com leiaute aprovado pelo CNJ, com conectorização nas duas extremidades (incluindo fornecimento de patch panel nos racks e tomadas RJ 45 nos locais indicados) e respectivos patch cords. A densidade máxima de cada andar é de 196 pontos.
- 9.12. Fornecimento, instalação e manutenção de cabeamento vertical estruturado (UTP, CAT 6), de acordo com leiaute aprovado pelo CNJ, com conectorização nas duas extremidades, do switch de distribuição (sala técnica central) até os racks das salas técnicas.
- 9.13. Certificação e identificação do cabeamento instalado;
- 9.14. Pontos elétricos em todas as estações de trabalho, nos locais onde serão instalados televisores, projetores e frigobares, conforme leiaute aprovado pelo CNJ.
- 9.15. Não há necessidade de cabeamento para telefonia, pois o CNJ utiliza o sistema de telefonia IP, já integrado com a rede dados.
- 9.16. Fornecer o serviço de interligação por fibra ótica entre o edifício do CNJ e o Edifício Rodopoulos/Stella, conforme especificação abaixo:
- 9.17. O serviço inclui a passagem de cabo com pelo menos 4 pares de fibras óticas desde o DIO do Rack que está no Laboratório (sala ao lado da sala Cofre) do Edifício do CNJ até o DIO do rack da sala técnica do Térreo do Edifício Rodopoulos/Stella. A distância estimada entre os DIOs é de 300 metros. E a distância entre os Edifícios é de aproximadamente 150 metros.
- 9.18. A passagem da fibra na parte interna dos Edifícios deverá ser realizada por dutos a serem instaladas acima do forro ou abaixo do piso elevado.
- 9.19. A passagem da fibra na parte externa (entre os Edifícios) deverá ser realizada por meio de dutos subterrâneos a serem instalados pelo CNJ. Será de responsabilidade do CNJ o recebimento das autorizações para a realização desta obra.
- 9.20. Deverão ser observadas todas as normas construtivas, bem como todas as normas de segurança em vigor.
- 9.21. Deverá ser fornecido o DIO, de no mínimo 8 portas, no Edifício Rodopoulos/Stella e o serviço de fusão ou conexão aos DIOs dos 2 Edifícios.
- 9.22. O Cordão Optico utilizado deve ser do tipo Multimodo, 50.0mm, OM3, LC, permitindo bandas de até 10 Gbps.

Mars

X

18

Tomp

TOR-GEP



	Descrição do material				
01	Cabo de fibra óptica OM3 – 10 Gigabit 4 pares 8FO indoor/outdoor – Furuhawa 50/125				
02	Distribuidor interno Optico DIO A270				
03	Acessórios para fusão de fibra óptica				
	Descrição dos serviços				
01	Fornecimento de mão-de-obra para realização de serviços de fusão em fibra óptica, passagem, com fornecimento de material, incluindo o teste e a certificação de cada fusão com a emissão de relatório/laudo				
	da situação de cada fusão/fibra.				

# 10. FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E ADAPTAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO, conforme leiaute aprovado pelo CNJ:

10.1. Engloba os serviços especificados na tabela abaixo, em cada pavimento indicado:

PAVIMENTO	ELIMINAÇÃO DE CASSETE 48mil	REMANEJAMENTO DE CASSETE 48mil	INSTALAÇÃO DE NOVOS APARELHOS (SPLIT SYSTEM)		
			12 mil BTUs	18 mil BTUs	22mil BTUs
4º	1	6	0	2	2
3º	1	11	0	8	3
2º	1	1	0	0	1
19	1	0	1	0	0
T	0	1	2	1	0
1º SS	0	0	0	3	1
2º SS	0	0	0	0	0
TOTAL	4	19	3	14	7

# 11. INFRAESTRUTURA PARA A INSTALAÇÃO DE PÓRTICOS DE METAIS E EQUIPAMENTOS DE RAIO-X;

11.1. Os equipamentos do CNJ serão instalados no andar térreo, na entrada principal a ser criada, com pontos de rede e elétricos, conforme leiaute.

# 12. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO;

12.1. Abertura de porta do tipo corta-fogo para a rota de fuga entre o térreo e o primeiro subsolo, conforme indicado no layout;

12.2. Abertura de porta do tipo corta-fogo na parede de fundo do Plenário,

Mars

1/2

歌



conforme layout;

- 12.3. Instalação nos locais de intervenção de: detectores de fumaça; acionadores sonoro-manuais, do tipo "quebre o vidro"; aviso sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo de acordo com as normas do CBMDF; e
- 12.4. Instalação de iluminação de emergência nos locais e quantidades indicadas pelas normas do CBMDF.

### 13. SISTEMA DE SEGURANÇA - CFTV

- 13.1. Deslocamento da central de monitoramento do sistema de CFTV (monitores, etc) para a entrada principal a ser criada, conforme indicado no leiaute;
- 13.2. Remanejamento das câmeras de segurança, conforme projeto a ser apresentado pelo CNJ.

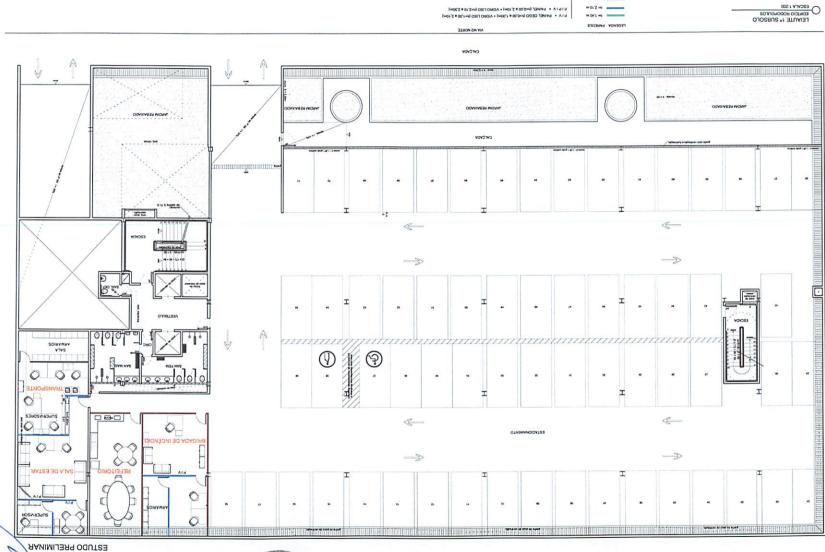




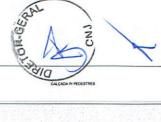


CONTENT MODELLO TO THE MODELLO THE M ESTUDO PRELIMINAR « -> V i i 9 arolu « **~** . ② 4 8 A V SELVINGUERS ANEXO II ï

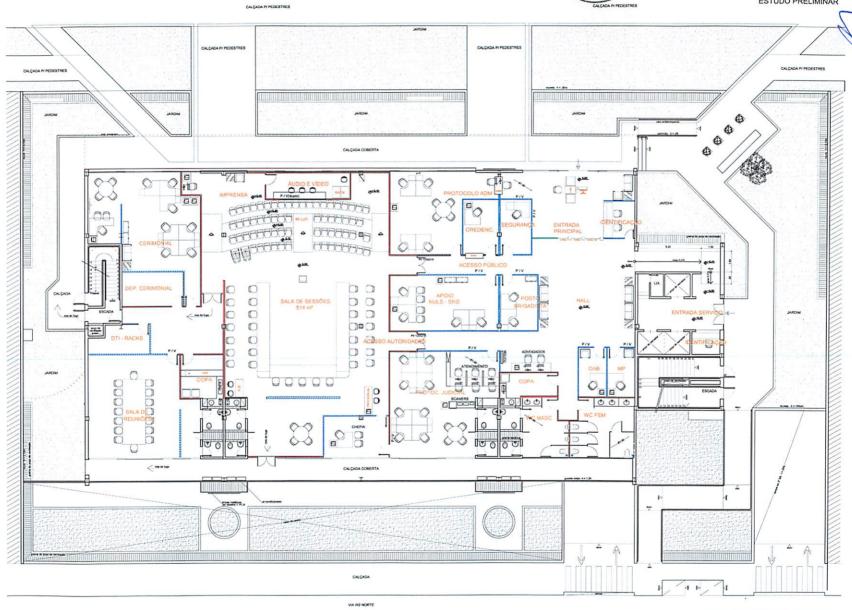




II OX3NA



ESTUDO PRELIMINAR



LEIAUTE PAV. TÉRREO
EDIFÍCIO RODOPOULOS
ESCALA 1:200

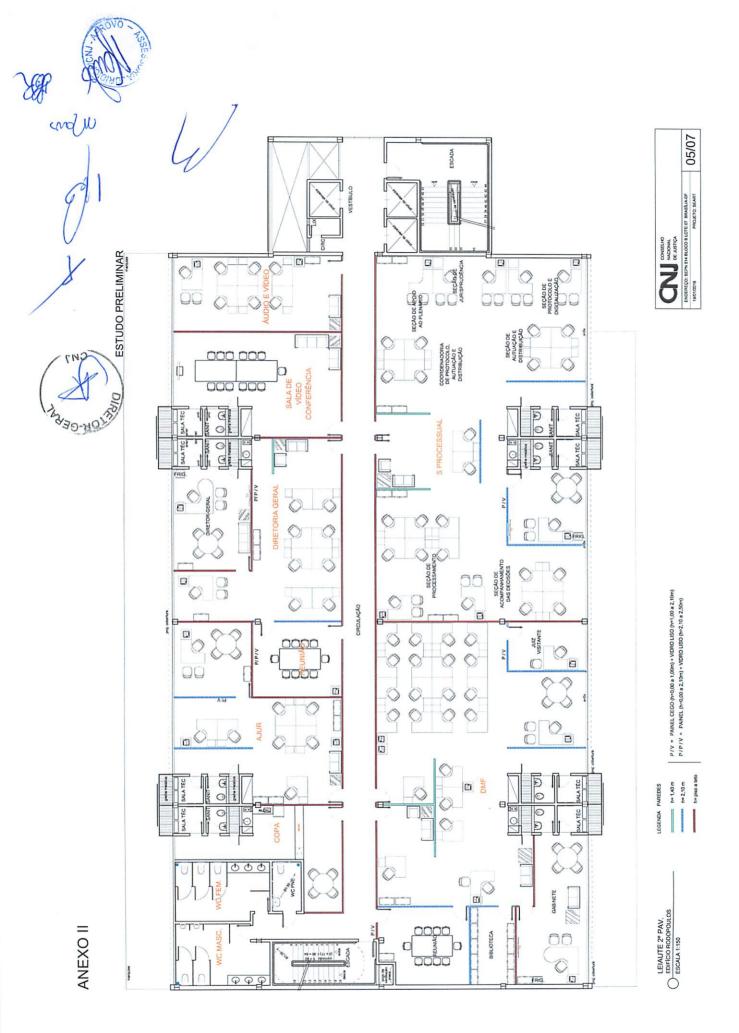
he 2,10 m

P/V = PAINEL CEGO (m=0.00 ± 1,00m) = VIDRIO LISO (n=1,00 ± 2,10: P/P/V = PAINEL (n=0,00 ± 2,10m) = VIDRIO LISO (n=2,10 ± 2,50m) PV 120x210 = PORTA EM VIDRIO TEMPERADIO | CONSIGNO | MACIONAL | MACIONAL | ENCEPTED SET SHABLAGY | 190/2016 | FROUTTO SEART | 03/07



LEIAUTE 1º PAV. EDIFÍCIO RODOPOULOS ESCALA 1:150 P / V = PAINEL CEGO (h=0,00 a 1,00m) + VIDRO LISO (h=1,00 a 2,10m) P/P/V = PAINEL (h=0,00 a 2,10m) + VIDRO LISO (h=2,10 a 2,50m) h= 2,10 m h= piso a teto

ENDEREÇO: SEPN 514 BLOCO B LOTE 07 BRASILIA-OF 04/07



7 5 7

1 30