



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
GRUPAMENTO DE APOIO DO DISTRITO FEDERAL
(Processo Administrativo nº 67289.006252/2026-81)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CESSÃO
DE USO Nº 086/GAP-DF/2026, QUE FAZEM
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO
GRUPAMENTO DE APOIO DO DISTRITO
FEDERAL E A EMPRESA ALADA -
EMPRESA DE PROJETOS AEROESPACIAIS
DO BRASIL S.A.**

A União, Ministério da Defesa, por meio do Comando da Aeronáutica, representada pelo **GRUPAMENTO DE APOIO DO DISTRITO FEDERAL – GAP-DF**, com sede no SHIS QI 05 - Área Especial 12- Lago Sul, na cidade de Brasília - DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.429/0177-71, neste ato representado pelo Vice-Secretário de Economia, Finanças e Administração da Aeronáutica, **Major Brigadeiro do Ar ADOLFO ALEIXO DA SILVA JUNIOR**, designado para a função pelo Boletim Interno do GAP-BR nº 86, de 12 de maio de 2026, doravante denominado CEDENTE, e a empresa **ALADA - EMPRESA DE PROJETOS AEROESPACIAIS DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.993.931/0001-22, sediada na Esplanada dos Ministérios - Bloco M -Anexo - 3º Andar, Brasília-DF, CEP 70.045-900, doravante designada CESSIONÁRIA, neste ato representada pelo **Sr. SERGIO ROBERTO DE ALMEIDA** e pelo **Sr. ALEXANDRE FALCONIERE DE TORRES**, tendo em vista o que consta no Processo nº 67289.006252/2026-81, e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, do Decreto nº 84.905, de 14 de julho de 1980 e da Norma de Sistema de Patrimônio do Comando da Aeronáutica – NSCA 87-1, aprovada pela Portaria DIRINFRA nº 227/PPAT, de 16 de maio de 2024, Lei nº 9.636/1998, Decreto 3.725/2001, Portaria Normativa GM-MD nº 4.411, de 27 de outubro de 2021, e demais legislações aplicáveis, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de cessão de uso onerosa, sob regime de arrendamento com contraprestação, de área física pertencente à União, localizada no imóvel da antiga sede do Campo de Provas Brigadeiro Velloso (CPBV), no SHIS, QI 7, Lago Sul, Brasília/DF, sob responsabilidade do Grupamento de Apoio do Distrito Federal – Comando da Aeronáutica, com área técnica de referência de **824,52 m² (oitocentos e vinte e quatro metros quadrados e cinquenta e dois centímetros)**, para exploração econômica da infraestrutura e da navegação aeroespaciais, desenvolvimento de projetos e equipamentos aeroespaciais e realização de

atividades de apoio ao controle aeroespacial e áreas correlatas, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. O imóvel se acha livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional ou, ainda, qualquer outro ônus real.

1.3. Na data da assinatura do contrato, será realizada vistoria nas instalações cedidas e elaborado Laudo de Vistoria no qual constarão as características atuais da área outorgada, a ser assinado pelo Ordenador de Despesas, pelo Fiscal de Contrato e pelos representantes da CESSIONÁRIA.

1.4. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Cessão de uso onerosa de área física localizada no imóvel da antiga sede do Campo de Provas Brigadeiro Velloso (CPBV), no SHIS, QI 7, Lago Sul, Brasília/DF, destinada à ALADA – Empresa de Projetos Aeroespaciais do Brasil S.A., para instalação de sua sede definitiva, mediante contraprestação em bens móveis de uso duradouro, serviços comuns e benfeitorias.	Mês	60	R\$ 60.573,70	R\$ 3.634.422,00

1.5. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.5.1. O Termo de Referência; e

1.5.2. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA NATUREZA JURÍDICA

2.1. A presente cessão de uso é outorgada por tempo determinado, intransferível e de forma onerosa.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO E DA VIGÊNCIA

3.1. A cessão de uso possui prazo determinado, com **vigência de 5 (cinco) anos, contados da data de assinatura deste instrumento**, podendo ser prorrogada por iguais períodos, observado o **prazo total máximo de 20 (vinte) anos**, nos termos do subitem 9.2.3.1 da ICA 87-7/2023, aprovada pela Portaria DIRINFRA nº 109/PPDI, de 22 de outubro de 2023.

3.2. A vigência do contrato, definida no subitem anterior, é inteiramente independente do início da cobrança da retribuição mensal. O valor locativo mensal somente será devido a partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, formalizada pelo Termo de Disponibilização emitido pela CEDENTE, conforme previsto na Cláusula Sexta deste instrumento.

3.3. O período compreendido entre a data de assinatura deste contrato e a Data de Disponibilização Oficial das Instalações denomina-se Fase de Pré-Ocupação. Durante essa fase, é facultado à CESSIONÁRIA executar benfeitorias antecipadas nas áreas cedidas, nos termos da Cláusula Sétima deste instrumento, cujo valor será registrado como contrapartida antecipada e abatido do saldo global devido.

3.4. A CEDENTE poderá revogar ou extinguir este termo por razões de interesse público, observadas as hipóteses, prazos e procedimentos previstos na Cláusula Décima Sétima deste instrumento, garantida comunicação formal prévia e observado o princípio da continuidade do serviço público, sem prejuízo da hipótese excepcional de recomposição econômico-financeira prevista nos subitens 7.6 e 17.6.1 deste instrumento, quando a frustração da cessão decorrer de fato imputável à Administração.

3.5. Na renovação contratual, poderá a CEDENTE reavaliar o objeto da contraprestação, observando-se o período contratual e o montante total a ser liquidado, mediante consentimento prévio e expresso da CESSIONÁRIA.

4. CLÁUSULA QUARTA - MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS

4.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - SUBCONTRATAÇÃO

5.1. Não será admitida a subcessão total ou parcial da área objeto da cessão;

5.2. É vedada a utilização do espaço para fins distintos daqueles previstos no Termo de Cessão de Uso; e

5.3. É admitida a subcontratação integral do objeto referente à execução da contrapartida da presente cessão de uso, incluindo a execução de benfeitorias antecipadas e serviços comuns, tendo em vista a natureza da contratação, permanecendo a CESSIONÁRIA integralmente responsável perante a CEDENTE pela qualidade e conformidade das obras e entregas realizadas.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DA RETRIBUIÇÃO

6.1. Fica a Outorgada CESSIONÁRIA obrigada a pagar à União, a título de retribuição pelo uso do imóvel, o valor mensal de referência de R\$ 60.573,70 (sessenta mil e quinhentos e setenta e três reais e setenta centavos), totalizando valor global de referência, para o prazo de 5 (cinco) anos, de **R\$ 3.634.422,00 (três milhões e seiscentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e dois reais)**, observado que tais valores possuem natureza referencial e poderão ser ratificados ou ajustados por laudo técnico próprio da SENG/GAP-DF antes da assinatura definitiva do instrumento;

6.2. O valor mensal de referência somente será devido a partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, a ser formalizada pela CEDENTE por meio de Termo de Disponibilização, emitido quando as instalações do CPBV estiverem prontas e formalmente entregues à CESSIONÁRIA para ocupação efetiva. O saldo devedor do período remanescente será calculado a partir dessa data, deduzidas as contrapartidas já realizadas na Fase de Pré-Ocupação, e poderá ser

ajustado caso o valor patrimonial do imóvel seja ratificado ou alterado por laudo técnico próprio da SENG/GAP-DF;

6.3. O valor mensal da retribuição pela cessão de uso será quitado por meio de contraprestação da CESSIONÁRIA, podendo compreender:

- a) bens móveis de uso duradouro;
- b) serviços comuns sob demanda do GAP-DF; e
- c) benfeitorias nas instalações cedidas ou em outras instalações da CEDENTE, inclusive aquelas realizadas na Fase de Pré-Ocupação, tudo conforme Plano de Contrapartidas aprovado pela CEDENTE e cronograma constante do Termo de Referência.

6.4. Havendo interesse da Administração Pública, a quitação do valor mensal poderá ocorrer mediante recolhimento por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), fornecida pela fiscalização do contrato, cujo recolhimento será realizado diretamente à União até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à utilização do imóvel.

6.5. Composição do valor mensal de retribuição

6.5.1. O valor mensal da retribuição resulta do valor locativo patrimonial calculado conforme metodologia prevista na ICA 87-5/2024 e na ICA 87-7/2023, mediante aplicação do percentual locativo de 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao mês sobre o valor patrimonial de referência do imóvel, nos seguintes termos:

ITEM	VALOR (R\$)
Conforme Parecer Técnico PT016/AV/SENG/GAP-DF/2026–Revisão 01	R\$ 1.244.969,55
Conforme avaliação técnica da SENG/GAP-DF	R\$ 5.881.348,37
Soma do terreno e da benfeitoria	R\$ 7.126.317,92
Valor locativo mensal estimado Conforme Parecer Técnico nº 17/SENG/GAP-DF 0,85% ao mês	R\$ 60.573,70

6.5.2. O valor global de referência para o prazo de 5 (cinco) anos é de R\$ 3.634.422,00 (três milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e vinte e dois reais). O valor efetivamente devido corresponderá ao número de meses de ocupação efetiva contados da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, deduzidas as contrapartidas realizadas antecipadamente.

6.5.3. O valor mensal será ajustado anualmente pelo IPCA, nos termos da Cláusula Nona, a partir do primeiro aniversário da Data de Disponibilização Oficial das Instalações.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS BENFEITORIAS ANTECIPADAS COMO CONTRAPARTIDA

7.1. Fica permitida, desde a data de assinatura deste instrumento, a execução de benfeitorias de interesse da União, pela CESSIONÁRIA, nas instalações do CPBV objeto desta cessão, mediante autorização prévia da CEDENTE, inclusive durante a Fase de Pré-Ocupação definida no subitem 3.3, como forma de quitação antecipada de parcelas da contrapartida devida pela cessão de uso, na

forma do art. 18, §10, da Lei nº 9.636/1998, da ICA 87-7/2023 e do Despacho AGU nº 00481/2022 (DECOR/CGU/AGU).

7.2. As benfeitorias admitidas como contrapartida compreendem, exemplificativamente: serviços de marcenaria e móveis planejados; obras de pintura, revestimento e acabamento; instalações elétricas, hidráulicas e de climatização; sistemas de segurança e controle de acesso; e demais intervenções que incrementem ou preservem o valor patrimonial das instalações da CEDENTE, desde que previamente aprovadas nos termos do subitem 7.3.

7.3. A execução de cada benfeitoria deverá ser precedida de aprovação formal da CEDENTE mediante Plano de Benfeitorias Antecipadas (PBA), submetido pela CESSIONÁRIA ao fiscal do contrato e aprovado pelo Ordenador de Despesas, contendo, no mínimo:

- I. Descrição detalhada dos serviços;
- II. Orçamento de referência fundamentado em Painel de Preços, SINAPI ou no mínimo três cotações de mercado;
- III. Cronograma de execução; e
- IV. Valor a ser abatido da contrapartida devida.

7.4. Concluída cada benfeitoria, o fiscal do contrato realizará vistoria e emitirá Termo de Recebimento de Benfeitoria, atestando a regularidade e qualidade da execução. A Divisão de Patrimônio do GAP-DF efetuará o registro da benfeitoria no SISPAT, incorporando-a ao acervo da União, independentemente do valor abatido.

7.5. O valor a ser reconhecido como parcela paga da contrapartida, em cada Termo de Recebimento de Benfeitoria, será o valor aprovado no PBA, devidamente atestado e não poderá superar o valor de mercado apurado nas cotações ou no Painel de Preços. Eventual excedente entre o custo real executado e o valor aprovado não gerará direito a ressarcimento ou crédito adicional à CESSIONÁRIA.

7.6. As benfeitorias realizadas pela CESSIONÁRIA incorporam-se definitivamente ao patrimônio da União, sem direito a indenização, reembolso ou restituição a qualquer título. Ressalva-se, contudo, a hipótese prevista no subitem 17.6.1, na qual a frustração da contrapartida devida à CESSIONÁRIA, por fato imputável exclusivamente à CEDENTE, poderá ensejar a compensação pelo desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, nos termos do art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021, não configurando tal compensação indenização pela benfeitoria em si, mas ressarcimento pela obrigação contratual adimplida sem a correspondente contraprestação.

7.7. O saldo de contrapartida remanescente após a Fase de Pré-Ocupação será apurado pela CEDENTE mediante Extrato de Contrapartidas, que indicará o total já realizado e o saldo devedor mensal a partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações. Esse extrato será formalizado junto ao Termo de Disponibilização.

7.8. Vedada a modificação estrutural, demolição parcial ou ampliação do imóvel sem a prévia e expressa autorização da CEDENTE e dos órgãos competentes da Diretoria de Infraestrutura (DIRINFRA), independentemente de estar tal intervenção incluída no PBA Aprovado.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS OPERACIONAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS

8.1. As despesas relativas à operação e manutenção das instalações cedidas, incluindo os custos com serviços públicos de energia elétrica e água/esgoto, conforme a modalidade de ressarcimento ou pagamento direto definida nos subitens seguintes, serão de responsabilidade exclusiva da CESSIONÁRIA a partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, formalizada pelo Termo de Disponibilização emitido pela CEDENTE nos termos do subitem 6.2 e do inciso V da Cláusula Décima Segunda deste instrumento. Durante a Fase de Pré-Ocupação definida no subitem 3.3, nenhuma despesa corrente de natureza operacional, inclusive aquelas relativas a serviços públicos de energia elétrica, água e esgoto, será devida pela CESSIONÁRIA, haja vista que a cessão de uso somente se configura com a entrega formal das instalações por meio do Termo de Disponibilização.

8.2. O custeio dos serviços públicos de energia elétrica e água/esgoto relativos à área cedida poderá ocorrer, a critério da CEDENTE, mediante uma das seguintes modalidades, sem prejuízo da possibilidade de a CEDENTE alterar a modalidade adotada ao longo da execução contratual, mediante simples comunicação à CESSIONÁRIA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias:

8.2.1. Ressarcimento à CEDENTE: a CESSIONÁRIA efetua o ressarcimento à CEDENTE dos custos com serviços públicos de energia elétrica e água/esgoto relativos à área cedida, calculados com base no consumo real individualizado da instalação apurado pelo GAP-DF, mediante emissão de Guia de Recolhimento da União (GRU), nos termos dos subitens 8.3 a 8.5; ou

8.2.2. Titularidade direta da CESSIONÁRIA perante as concessionárias: a CEDENTE poderá, a seu exclusivo critério, realizar as interações necessárias junto às concessionárias e prestadoras dos serviços públicos de energia elétrica e água/esgoto, observados os procedimentos técnicos e regulatórios aplicáveis, para que a CESSIONÁRIA figure como usuária direta da unidade consumidora correspondente à área cedida, hipótese em que a CESSIONÁRIA efetuará o pagamento das faturas diretamente às respectivas concessionárias, sem intermediação de GRU, cabendo à CEDENTE, nessa hipótese, exclusivamente a verificação do adimplemento tempestivo das parcelas devidas, sem prejuízo da titularidade da União sobre o imóvel.

8.2.3. Na hipótese do subitem 8.2.2, a CESSIONÁRIA obriga-se a comprovar mensalmente à fiscalização do contrato, mediante apresentação das faturas quitadas ou de declaração de adimplência emitida pela concessionária, o pagamento tempestivo dos valores devidos, ficando a inadimplência perante a concessionária sujeita às mesmas sanções e consequências contratuais aplicáveis ao não pagamento das GRU de que trata o subitem 8.5, sem prejuízo das medidas cabíveis pela concessionária, inclusive eventual suspensão do fornecimento.

8.3. Na modalidade prevista no subitem 8.2.1, o ressarcimento é devido exclusivamente a partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, consoante o disposto no subitem 8.1, não sendo exigível qualquer valor a esse título durante a Fase de Pré-Ocupação. A partir da Data de Disponibilização Oficial das Instalações, o GAP-DF informará mensalmente à CESSIONÁRIA o valor correspondente ao consumo individualizado de energia elétrica e água/esgoto da área cedida, com base em medição técnica realizada pela Divisão de Infraestrutura.

8.4. Na modalidade prevista no subitem 8.2.1, o ressarcimento será efetuado por meio de GRU emitida mensalmente pela Seção de Finanças e Contabilidade do GAP-DF, com vencimento até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à competência.

8.5. Na modalidade prevista no subitem 8.2.1, o não pagamento das GRU de serviços públicos no prazo estabelecido acarretará multa moratória de 0,33% ao dia, limitada a 10% do valor devido, sem prejuízo de atualização monetária e demais sanções previstas neste contrato.

8.6. Os serviços de telefonia, internet, segurança, conservação, limpeza, controle de pragas, coleta de rejeitos e demais serviços de apoio necessários ao funcionamento das instalações serão contratados e custeados direta e exclusivamente pela CESSIONÁRIA, sem qualquer ônus para a Administração.

8.7. Qualquer dano ou custo extraordinário decorrente de mau uso, negligência ou modificação não autorizada nas instalações deverá ser ressarcido integralmente à Administração, por meio de GRU específica, após apuração pela fiscalização do contrato.

9. CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE

9.1. O valor mensal de referência estabelecido neste contrato é fixo e irrevogável durante o primeiro ano contado da Data de Disponibilização Oficial das Instalações.

9.1.1. O orçamento estimado pela Administração baseou-se em Memória de Cálculo Referencial elaborada com fundamento na metodologia da ICA 87-5/2024 e da ICA 87-7/2023, por proporcionalidade em relação ao Laudo de Avaliação nº 05-2025/SENG/GAP-BR, tendo como parâmetro os valores unitários de terreno ali apurados e o valor integral da benfeitoria requalificada decorrente da Concorrência nº 90006/2025, sem dedução de BDI, sem prejuízo de ratificação ou substituição por laudo técnico próprio da SENG/GAP-DF antes da assinatura definitiva do instrumento.

9.2. Após o primeiro ano de ocupação efetiva, o valor da retribuição será reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na forma do art. 92, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021, ou índice oficial que vier a substituí-lo.

9.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

9.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, a CESSIONÁRIA pagará à CEDENTE a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

9.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ao), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

9.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ao) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice por Termo Aditivo.

9.7. O reajuste será realizado por apostilamento.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DESTINAÇÃO

10.1. A CESSIONÁRIA deverá utilizar única e exclusivamente o bem objeto deste contrato para a exploração de atividades discriminadas na DCA nº 11-153/2025, enquadrando-se no que preceitua a alínea 'f', do item 9.1.6, da ICA 87-7/2023.

10.2. É vedado à CESSIONÁRIA transferir ou ceder este contrato de cessão de uso, bem como emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel, ficando automaticamente rescindido o presente termo em caso de inobservância desta cláusula.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

11.1. A CESSIONÁRIA deverá cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e de seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

I – utilizar a edificação para fim único e exclusivo indicado na cláusula anterior, não podendo alterar a sua finalidade;

II – pagar pontualmente os encargos legais e contratualmente exigíveis, incluindo tributos, taxas, contribuições de qualquer natureza e encargos sociais e trabalhistas decorrentes de suas atividades;

III – levar imediatamente ao conhecimento da CEDENTE o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus usuários ou prestadores de serviço;

V – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da CEDENTE, salvo as benfeitorias expressamente previstas e aprovadas no PBA nos termos da Cláusula Sétima;

VI – restituir o imóvel, finda a cessão, no estado em que o recebeu, ressalvadas as benfeitorias realizadas nos termos deste instrumento, que se incorporam ao patrimônio da União;

VII – não ceder, subcontratar, sublocar, emprestar ou, de qualquer modo, transferir o uso do imóvel, no todo ou em parte, zelando pelo uso e comunicando, de imediato, à CEDENTE, a sua utilização indevida por terceiros;

VIII – entregar à CEDENTE toda correspondência dirigida a esta e endereçada ao imóvel cedido, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de omissão;

IX – zelar pela integridade física dos bens recebidos em cessão, utilizando-se de todos os meios legais para a proteção desses bens contra a ameaça de turbação ou esbulho;

X – incorporar aos bens da União todas as benfeitorias realizadas na área cedida, em qualquer momento e/ou ao final do contrato, sem direito a indenizações, conforme cláusula sétima;

XI – obter autorizações, licenças ou alvarás necessários à implantação do empreendimento e à execução das benfeitorias, mantendo-os regulares durante toda a vigência do contrato;

XII – desenvolver Plano de Prevenção e Combate a Incêndios – PPCI, nos termos da Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017, quando necessário;

XIII – atender e aplicar as normas de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo com as Leis nº 10.048, de 2000, e Decreto nº 5.296, de 2004;

XIV – entregar imediatamente à CEDENTE qualquer intimação, notificação, multa ou exigência de autoridade pública referente ao imóvel;

XV – manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas; e

XVI – a CESSIONÁRIA fica obrigada a cumprir os créditos de sustentabilidade ambiental e ainda:

- a) utilizar produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- b) adotar medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003;
- c) realizar a separação dos resíduos recicláveis descartados;
- d) respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos; e
- e) prever a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

12.1. São obrigações da CEDENTE:

I – Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CESSIONÁRIA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

II – Exercer o acompanhamento e a fiscalização das atividades, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

III – Avaliar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, os Planos de Benfeitorias Antecipadas (PBA) submetidos pela CESSIONÁRIA, manifestando-se formalmente pela aprovação, devolução para ajustes ou rejeição fundamentada, sob pena de aprovação tácita do PBA;

IV – Emitir os Termos de Recebimento de Benfeitoria no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a vistoria de cada obra ou serviço concluído, assegurando o registro patrimonial no SISPAT;

V – Emitir o Termo de Disponibilização das Instalações e o Extrato de Contrapartidas imediatamente após a conclusão da reforma do CPBV e a formalização da entrega do imóvel à CESSIONÁRIA para ocupação efetiva;

VI – Notificar a CESSIONÁRIA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas, fixando prazo para a sua correção; e

VII – Conduzir, quando adotada a modalidade prevista no subitem 8.2.1, a apuração mensal e a informação à CESSIONÁRIA do valor de consumo individualizado de energia elétrica e água/esgoto da área cedida, para fins de emissão da GRU de ressarcimento; ou, quando adotada a modalidade prevista no subitem 8.2.2, verificar mensalmente o adimplemento das faturas pagas diretamente pela CESSIONÁRIA às concessionárias.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

13.1. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

13.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

13.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

13.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo CESSIONÁRIA.

13.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do CESSIONÁRIA eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

13.6. É dever da CESSIONÁRIA orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

13.7. O CESSIONÁRIA deverá exigir de SUBOPERADORES e SUBCONTRATADOS o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

13.8. O CEDENTE poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o CESSIONÁRIA atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

13.9. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

13.9.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

13.10. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

13.11. Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - GARANTIA DE EXECUÇÃO

14.1. Não haverá exigência de garantia contratual.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA FISCALIZAÇÃO

15.1. O GAP-DF realizará a fiscalização, para averiguar o pleno cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive durante a Fase de Pré-Ocupação, no que se refere à execução das benfeitorias antecipadas.

15.2. O imóvel, objeto do presente contrato, terá fiscalizações periódicas, em consonância com os normativos legais.

15.3. A CESSIONÁRIA que, direta ou indiretamente, por ação ou omissão, incorrer no descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas deste contrato, será notificada pelo fiscal do contrato, que informará as sanções e penalidades legais, abrindo os prazos do devido processo legal para a defesa.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do CEDENTE, 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.

16.3. 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

17.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

17.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o CEDENTE, quando este julgar conveniente e oportuno para a Administração.

17.3. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação da CESSIONÁRIA pela CEDENTE nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

17.4. Caso a notificação de não continuidade ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

17.5. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

17.5.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

17.5.2. 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.

17.5.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica cessionário, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

17.6. Na hipótese de extinção antecipada do contrato, aplicam-se as seguintes regras, conforme a causa determinante:

17.6.1. Quando a extinção ou revogação ocorrer por interesse público, por decisão unilateral da CEDENTE ou por não disponibilização definitiva das instalações cedidas por fato não imputável à CESSIONÁRIA, a ruptura do vínculo antes do termo final de vigência ajustado configurará fato gerador autônomo de desequilíbrio econômico-financeiro, na forma do art. 131 da Lei nº 14.133, de 2021.

I - Para fins desta recomposição, serão consideradas as benfeitorias cujos Planos de Benfeitorias Antecipadas (PBA) tenham sido formalmente aprovados pela CEDENTE e cujos Termos de Recebimento de Benfeitoria tenham sido por ela emitidos, valores esses já reconhecidos pela Administração, atualizados pelo IPCA *pro rata temporis* desde a data de cada atestado até o efetivo pagamento, deduzido o saldo de contrapartida porventura não cumprido pela CESSIONÁRIA até a data da extinção.

II - O ressarcimento das despesas diretas decorrentes da extinção antecipada (assim entendidas aquelas vinculadas à desocupação do imóvel, ao remanejamento operacional e à rescisão de contratos de terceiros celebrados em função da ocupação das instalações cedidas) dependerá de pleito formal formulado pela CESSIONÁRIA antes da extinção definitiva do contrato e de comprovação documental das despesas incorridas, nos termos do art. 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021.

III - Havendo saldo credor líquido em favor da CESSIONÁRIA após a dedução, este será ressarcido mediante termo indenizatório, observados os procedimentos do art. 131, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021. Não serão considerados, para fins de compensação, eventuais custos reais superiores ao valor aprovado no PBA, lucros cessantes ou expectativas de uso futuro.

17.6.2. Quando a extinção decorrer de descumprimento contratual imputável à CESSIONÁRIA, as benfeitorias realizadas incorporam-se ao patrimônio da União sem qualquer compensação, ressarcimento ou dedução em favor da CESSIONÁRIA, sendo o saldo de contrapartida ainda não cumprido exigível integralmente.

17.7. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:

I. balanço dos eventos contratuais cumpridos;

II. relação das contrapartidas já realizadas e do saldo remanescente; e

III. apuração de indenizações e multas.

17.8. 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 nº 14.133, de 2021).

17.9. O contrato poderá ser extinto:

I. caso se constate que a CESSIONÁRIA mantém vínculo vedado com agente da CEDENTE, na forma do art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021; e

II. caso se constate que a pessoa jurídica CESSIONÁRIA possui administrador ou sócio com poder de direção, familiar de detentor de cargo em comissão que atue na área responsável pela demanda (art. 3º, § 3º, do Decreto nº 7.203/2010).

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA INDENIZAÇÃO

18.1. Finda, a qualquer tempo, a Cessão de Uso, deverá a CESSIONÁRIA restituir o imóvel em perfeitas condições de uso em até 15 (quinze) dias corridos após o recebimento da notificação, sob pena de desocupação compulsória por via administrativa ou judicial.

18.2. Após esse prazo, a CESSIONÁRIA ficará sujeita à multa diária, calculada *pro rata die* sobre o valor mensal de retribuição vigente, aplicada até o dia em que o imóvel seja efetivamente restituído, limitada ao total de 10% (dez por cento) do valor global do contrato.

18.3. Ressalvada a hipótese específica de recomposição econômico-financeira prevista no subitem 18.3.1 deste instrumento, não caberá à União indenizar ou remunerar a CESSIONÁRIA pela rescisão, anulação ou distrato do contrato, nem por acessões, benfeitorias ou investimentos realizados sem observância das condições previstas neste instrumento.

18.4. Na hipótese de descumprimento da contrapartida nas condições e nos prazos estabelecidos, o instrumento jurídico da cessão resolver-se-á sem direito à indenização pelas acessões e benfeitorias, nem a qualquer outra indenização à CESSIONÁRIA, revertendo-se imediatamente a posse do imóvel à União.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a CESSIONÁRIA que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; e
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

19.2. Serão aplicadas à CESSIONÁRIA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I – Advertência, quando a CESSIONÁRIA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II – Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas ‘b’, ‘c’ e ‘d’ do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III – Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas ‘e’, ‘f’, ‘g’ e ‘h’ do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas ‘b’, ‘c’ e ‘d’, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021);

IV – Multa:

a) Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) até o 3º (terceiro) dia de atraso injustificado, sobre o valor do contrato licitado;

b) Moratória de 0,2% (dois décimos por cento) para atraso entre o 4º (quarto) até o 30º (trigésimo) dia de atraso injustificado sobre o valor do contrato licitado, por dia corrido de atraso;

c) Moratória de 0,4% (quatro décimos por cento) para atraso entre o 31º até o 60º dia, inclusive, sobre o valor do contrato licitado, por dia corrido de atraso;

d) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas ‘a’, ‘e’ e ‘h’ do subitem 19.1, de até 5% (cinco por cento) do valor do Contrato;

e) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas ‘b’, ‘c’, ‘f’ e ‘g’ do subitem 19.1, de até 10% (dez por cento) do valor do Contrato; e

f) Para infrações descritas na alínea ‘d’ do subitem 19.1, a multa será de até 2% (dois por cento) do valor do Contrato.

19.3. A aplicação das sanções não exclui a obrigação de reparação integral do dano causado à CEDENTE (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.4. Todas as sanções poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021), sendo facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias da comunicação enviada pela autoridade competente.

19.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa, observando-se o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021.

19.7. Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos causados à CEDENTE; e a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.8. A personalidade jurídica da CESSIONÁRIA poderá ser desconsiderada nos termos do art. 160 da Lei nº 14.133/2021.

19.9. A CEDENTE deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após a aplicação da sanção, manter atualizados os dados no CEIS e no CNEP (art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

19.11. Os débitos da CESSIONÁRIA não inscritos em dívida ativa poderão ser compensados com créditos decorrentes deste ou de outros contratos com a CEDENTE, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

19.12. A dosimetria para aplicação de sanção administrativa é regulamentada pela PORTARIA GABAER Nº 623/GC4, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS CASOS OMISSOS

20.1. Os casos omissos serão decididos pela CEDENTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

20.2. Os casos omissos que não encontrarem amparo nas regras de Direito Administrativo serão dirimidos pela aplicação subsidiária da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), e o disposto no Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - PUBLICAÇÃO

21.1. Incumbirá à CEDENTE 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 nº 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.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal em Brasília, Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO PROCESSO

23.1. São partes integrantes deste CONTRATO, como se nele estivessem transcritos todos os documentos que instruem o processo, inclusive Termo de Referência.

Brasília / DF, datado conforme assinatura digital.

CEDENTE:

Major-Brigadeiro do Ar ADOLFO ALEIXO DA SILVA JUNIOR
Vice-Secretário de Economia, Finanças e Administração da Aeronáutica

CESSIONÁRIA:



Documento assinado digitalmente
SERGIO ROBERTO DE ALMEIDA
Data: 22/09/2026 21:32:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Senhor SERGIO ROBERTO DE ALMEIDA
Representante Legal da CESSIONÁRIA



Documento assinado digitalmente
ALEXANDRE FALCONIERE DE TORRES
Data: 22/09/2026 21:22:19-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Senhor ALEXANDRE FALCONIERE DE TORRES
Representante Legal da CESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS:

ANNA CLARA DE CARVALHO SILVA ALVES 1º Ten Int
Gerente Contratual

RAFAELA ROSA MACHADO LINHARES 2º Ten Int
Agente de Fiscalização



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	TERMO DE CONTRATO - 086GAP-DF2026
Data/Hora de Criação:	22/09/2026 15:17:05
Páginas do Documento:	16
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	17
Hash MD5:	4fc1f538e021fa27ac108cd8071f9fa5
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten RAFAELA ROSA MACHADO LINHARES no dia 22/09/2026 às 13:47:48 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten ANNA CLARA DE CARVALHO SILVA no dia 22/09/2026 às 13:53:57 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Maj Brig ADOLFO ALEIXO DA SILVA JUNIOR no dia 22/09/2026 às 17:47:34 no horário oficial de Brasília.