



MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
DEPARTAMENTO DE POLÍCIA FEDERAL
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NO RIO GRANDE DO SUL
COMISSÃO DE LICITAÇÃO

PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

Este projeto visa atender ao disposto no Inciso IX do Art. 6º da Lei 8.666/93, contendo os elementos básicos, necessários à locação do imóvel comercial situado na Rua Coronel Oscar Jost, nº 2117 no Município de Santa Cruz do Sul/RS, com área total de 1.776,41 m², objeto da matrícula nº 82.831, do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul, para abrigar as instalações da Delegacia da Polícia Federal em Santa Cruz do Sul.

2. JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

As razões da escolha do imóvel estão descritas de forma pormenorizada no documento incluso aos autos do procedimento administrativo de contratação, fls. 02/12.

3. – DO PREÇO

- 3.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 25.415,00 (vinte e cinco mil, quatrocentos e quinze reais), perfazendo o valor total de R\$ 1.524.900,00 (um milhão quinhentos e vinte e quatro mil novecentos reais) para 60 meses.
- 3.2.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
- 3.3.** O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato,

promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

4. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.6. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 4.7. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

- 5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 5.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 5.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 5.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 5.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 5.6. Fornecer a LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 5.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 5.8. Informar a Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel;

- 5.9. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 5.10. Pagar os impostos, taxas e seguros contra incêndio que incidem sobre o imóvel.
- 5.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 5.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei 8.245 de 1991.

6. VIGÊNCIA

- 6.1. O presente Contrato terá vigência de cinco anos, a partir de.../..2013 até ../..2017, podendo ser prorrogado, com vantagens para a Administração, por iguais e sucessivos períodos, de até 12 (doze) meses.
- 6.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de vistoria do imóvel.
- 6.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.
- 6.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7. REAJUSTE

- 7.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA-IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.
- 7.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 7.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.
- 7.4. Se na vigência deste contrato ou de uma de suas prorrogações possíveis, nova lei ou ato normativo vier a reduzir ou ampliar o prazo de reajuste hoje vigente, o novo prazo será aplicado a este contrato e nos futuros reajustes, e que se o IPCA-IBGE for extinto ou substituído por outro índice que venha a ser legalmente fixado, este novo índice aplicar-se-á ao contrato.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 8.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União exercício 2013, na classificação: Gestão/Unidade: 200372; FONTE: 100; Programa de Trabalho: 06.122.0750.2000.0001; Elemento de Despesa: 339039 10 – Foi emitida a nota de empenho nº 2013NE.....
- 8.2.** Nos exercícios seguintes será emitida a respectiva nota de empenho.

9. DO PAGAMENTO E ENCARGOS FINANCEIROS

- 9.1.** O pagamento ao LOCADOR será realizado até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, por ordem bancária, Banco HSBC agência nº 1386 na conta corrente nº 01827-56.
- 9.2.** No caso de pagamento após o quinto dia útil do mês seguinte ao vencido, a LOCATÁRIA pagará multa de 2% (dois por cento), somados a juros de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária, calculada pela variação acumulada do IPCA-IBGE até o dia efetivo do pagamento, ou tendo por base para a devida atualização monetária, outro índice, conforme determinação governamental.

10. INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 10.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:
 - a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - b.** Multa:
 - b.1.** Moratória de 0,1% por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação, até o limite de 30 dias;
 - b.2.** Compensatória de 2% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
 - c.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o DPF pelo prazo de até dois anos;
 - d.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;
- 10.2.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

- 10.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.
- 10.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.
- 10.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.
- 10.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

11. RESCISÃO CONTRATUAL

- 11.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de 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.
- 11.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- 11.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 11.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 11.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 11.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 11.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 11.8. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 11.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- 11.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 11.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 11.9.3. Indenizações e multas.

12. FISCALIZAÇÃO

- 12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da Administração, designado por portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.
- 12.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o Art. 70 da Lei 8.666 de 1993.
- 12.3. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 12.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 12.5. O Locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

Santa Cruz do Sul, 07 de janeiro de 2013.

GUSTAVO SCHNEIDER
Delegado de Polícia Federal
1ª. Classe – Matr. 9.415