



POLÍCIA FEDERAL

LICI. PROJETO BÁSICO Nº 8034155/2018-DICON/COAD/DLOG/PF

Processo nº 08200.011649/2018-49

MINUTA

ANEXO I – PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de locação de imóvel corporativo para atendimento das necessidades de diversas unidades da Polícia Federal na cidade de Brasília – Distrito Federal - conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no edital de chamamento público e seus anexos.

2. DO OBJETIVO DA LOCAÇÃO

2.1. Atender às demandas atinentes ao desenvolvimento da missão institucional (constitucional) do órgão, com instalações modernas e infraestrutura adequada para suportar a contento as atividades inerentes às unidades alocadas, cumprindo os requisitos de distribuição espacial, bem como rede lógica, rede de telefonia, rede elétrica, além das instalações laboratoriais e de sistemas de informática, proporcionando adequado meio ambiente do trabalho de modo a assegurar o perfeito desenvolvimento laboral das unidades a serem atendidas.

2.2. Este documento tem como objetivo orientar os interessados quanto à apresentação de proposta para locação de imóvel visando abrigar a Sede e outras Unidades da Polícia Federal em Brasília/DF.

3. DA JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE EM RELAÇÃO À DEMANDA E À LOCAÇÃO PRETENDIDA

3.1. A Polícia Federal, órgão do Ministério Extraordinário da Segurança Pública, cuja função constitucional está prevista no artigo 144, § 1º, da Constituição da República Federativa do Brasil, é órgão permanente e estruturado em carreira, incumbindo-lhe a apuração das infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei; prevenir e reprimir o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o contrabando e o descaminho, sem prejuízo da ação fazendária e de outros órgãos públicos nas respectivas áreas de competência; exercer as funções de polícia marítima, aérea e de fronteiras e exercer, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União.

3.2. Desde a sua criação, a Polícia Federal passou por várias reestruturações que resultaram em necessidades de aumento de servidores, por meio de concursos públicos, para os cargos de Delegados, Peritos, Escrivães, Agentes, Papiloscopistas e Agentes Administrativos, bem como da contratação de pessoal terceirizado, estagiários e comissionados ou cedidos de outros órgãos. Essas reestruturações resultaram em uma demanda por espaço mais adequado e compatível com a quantidade de pessoas a serviço da PF.

- 3.3. Para comportar o quadro de pessoal atual, a Polícia Federal encontra-se em três localidades distintas em Brasília/DF: Setor de Autarquias Sul (Edifício Sede), Setor Policial Sul, em imóveis próprios, e Setor Sudoeste (imóvel contratado para alocar os servidores de unidades cuja demanda não é suportada em imóveis próprios).
- 3.4. Ocorre que essa fragmentação causa diversas dificuldades na prestação adequada dos serviços e na gestão administrativa, além de oneração excessiva para a manutenção de traslado entre a Sede e as Unidades Centrais em outros imóveis.
- 3.5. Por ser tratar de um Órgão Policial, com atividades sensíveis e sigilosas de segurança pública, busca-se a locação de imóvel único e exclusivo para a Polícia Federal, podendo assim haver controle efetivo do acesso às suas dependências de modo a propiciar a segurança orgânica institucional.
- 3.6. Há, ainda, a impossibilidade da manutenção do contrato de locação do Setor Sudoeste (Contrato nº 04/2011-COAD/DLOG/PF) que, além de expirado, possui manifestação em seu desfavor, exarada pela Assessoria de Controle Interno (documento SEI nº 1533901) no Processo nº 08200.022161/2010-90, com o acolhimento pelo Diretor Geral da Polícia Federal (documento SEI 1632712).
- 3.7. Ressalta-se que, mesmo com a possibilidade de permanência no imóvel, algumas Unidades, estritamente sensíveis em razão da atividade que desempenham (Inteligência Policial), já se manifestaram sobre a fragilidade local quanto à garantia da preservação do sigilo necessário, bem como da guarda de equipamentos específicos, cuja proteção tem sido realizada de forma não adequada, posto que não há estrutura predial para tal finalidade.
- 3.8. Afora a necessidade arrolada acima, outras unidades contidas em prédios próprios demandam providências, sejam elas por aspectos estruturais do imóvel ou ampliação do espaço laboral.
- 3.9. O prédio onde se situa o Instituto Nacional de Identificação - INI/DIREX/PF, construído em 1963, com última reforma/ampliação em 1989, é alvo de diversas tratativas acerca da transferência do imóvel em razão da precariedade em que se encontra, conforme Inquérito Civil do Ministério Público do Trabalho nº 001085.2009.10.000/3-12, tratado internamente através do processo 08203.000588/2013-50.
- 3.10. Tal Instituto tem exercido suas atividades de forma precária, tendo em vista os diversos problemas estruturais em suas instalações. As condições de trabalho dos servidores lá lotados, bem como os equipamentos e sistemas sob sua responsabilidade, estão ao abrigo de estrutura inadequada, com riscos de acidentes pessoais e de prejuízos materiais, conforme apontado pelo Ministério Público do Trabalho, cuja vistoria realizada nas instalações classificou a atual edificação como “inabitável”, emitindo determinação para sua desocupação.
- 3.11. Visando um melhor aproveitamento de uma futura locação, cuja necessidade se comprova acima, e incrementando ainda mais o processo, optou-se por realocar outras Unidades, contidas em prédios próprios, uma vez que, em curto espaço de tempo, poderão ensejar alguma mudança por razões de qualidade de ambiente laboral ou necessidade de expansão ou reforma. São elas: SES/CRH/DGP/PF e CGCI/DIREX/PF.
- 3.11.1. As instalações do SES/CRH, no Setor Policial Sul, não proporcionam o ambiente propício para a realização do atendimento médico dos servidores da Polícia Federal, lotados no Distrito Federal.
- 3.11.2. Nesse contexto, a CGCI/DIREX, necessita ser realocada para ampliação das instalações de onde se encontra atualmente situada, no prédio da Diretoria de Tecnologia e Informação – DTI.
- 3.11.3. A atual Sede da Polícia Federal, edifício também conhecido como Máscara Negra, localizada no SAS Quadra 06, lote 9/10, não se encontra em condições de habitabilidade, tendo sido alvo de notificações de inúmeros órgãos de controle e fiscalização, detalhadas no processo 08200.309978/2016-65, como Ministério Público do Trabalho, Corpo de Bombeiros, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, além de sindicatos e entidades de classe, apesar das periódicas intervenções e constantes serviços de manutenção que têm sido implementadas no edifício desde 2005 com o fito de minimizar essas deficiências.
- 3.11.4. À época em que foi concebido - o edifício tem mais de 4 décadas de existência -, os parâmetros técnicos e legais eram outros. As normas de acessibilidade, de incêndio, de sistemas elétricos e lógicos experimentaram nos últimos anos um aumento bastante significativo tanto no volume da

infraestrutura quanto nos requisitos de segurança, o que acabou por aumentar ainda mais a defasagem das instalações originais do prédio.

3.11.5. Em relação às instalações de prevenção e combate a incêndio, sobretudo no que concerne às saídas de emergência e rotas de fuga, o edifício Sede da Polícia Federal não atende às determinações da norma NBR 9077 da ABNT, pois não há escada de incêndio e conseqüentemente rotas de fuga, além do que a rede de chuveiros automáticos – sprinklers, não funciona satisfatoriamente, pois a seção da tubulação está comprometida pela corrosão.

3.11.6. Entretanto, não são os problemas de adequação às normas dos bombeiros os únicos percalços pelos quais a edificação passa. A Polícia Federal já foi notificada pelo MPF para que sua Sede se adequasse às normas de acessibilidade universal (NBR9050). Se, por um lado, algumas intervenções já foram feitas visando minimizar os problemas, por outro lado, por conta das soluções adotadas quando de sua construção na década de 70, ainda há muito o que fazer para atendimento à legislação e à situação fática – ser de fato acessível.

3.11.7. Além dos já citados problemas, o prédio carece de estacionamento para servidores, viaturas e bicicletas. Não dispõe de um vestiário para servidores e funcionários, de um refeitório ou uma lanchonete e também não há espaço de convivência para os usuários.

3.11.8. Os componentes da fachada estão com o tempo de vida útil expirado, além de também não atenderem às normas de segurança, pois a fachada é toda composta de esquadrias com vidros comuns de 4mm, enquanto a norma hoje vigente exige vidros laminados em espessura não inferior a 6mm. O vidro comum também desfavorece o conforto térmico do edifício e compromete o desempenho do sistema de climatização com aumento dos gastos com energia elétrica, o que implica em prejuízo à sustentabilidade ambiental.

3.12. Cumpre expor que, dada a obsolescência dos equipamentos existentes no edifício Sede, bem como estrutura de lógica nele contida, a reforma em tela não supriria a modernização do aparato tecnológico necessário para a redução do consumo existente atualmente.

3.13. É salutar lembrar que Brasília vem enfrentando uma crise hídrica e que o racionamento enseja adequações nas estruturas dos imóveis próprios da Polícia Federal. Essas reformulações redundariam em uma maior capacidade de armazenamento de água, seja por instalação de reservatórios adicionais ou pela inclusão de sistema de captação de água pluvial, seja por adequação dos sanitários e áreas molhadas, garantindo a reutilização das chamadas “águas cinzas”, e melhor aproveitamento do insumo escasso.

3.14. Acrescenta-se que em razão do desgaste natural dos prédios, principalmente do Edifício Sede, as instalações experimentam diariamente dificuldades de desempenho de seus sistemas civis (elétrico, lógico, hidrossanitário, etc.), que se traduzem em ocorrências de queda de energia, odores desagradáveis, transmissão de ruídos entre os ambientes e outros, como tem se verificado ao longo dos últimos anos. Solicitações para a solução de problemas dessa natureza, advindas das mais diversas unidades da PF são demandadas diariamente, as quais têm dois destinos usuais: ou geram obras e serviços de engenharia que oneram consideravelmente o orçamento do órgão, ou esbarram em limitações estruturais próprias das edificações desatualizadas, que impossibilitam sua solução satisfatória.

3.15. Constata-se, pois, que a resposta às pontuações acima expostas, requer incrementos do orçamento da Polícia Federal. Entretanto, a atual situação econômica do país demanda a reavaliação de custos da Administração Pública, havendo a necessidade de se buscar alternativas que aumentem a eficiência da gestão administrativa e a redução dos custos (economicidade), aliadas à manutenção e melhoria da qualidade dos serviços prestados.

3.16. Dentre as alternativas que possibilitariam a inserção de tecnologia para o alcance da economia supracitada, visando à otimização do consumo de energia elétrica, recursos hídricos e demais insumos necessários à execução do labor institucional, têm-se a renovação dos equipamentos e estruturas existentes nos prédios próprios, mediante aquisições e reformas. Caso possível, tais ações demandariam um prazo considerável para atendimento, prorrogando ainda mais a situação gravosa em que alguns servidores se sujeitam.

3.17. Por seu turno, pela atual conjuntura, face às disposições da Emenda Constitucional 95/2016, que institui um novo Regime Fiscal no âmbito dos orçamentos Fiscal e da Seguridade Social da União,

(vigência de vinte exercícios), torna o limite do gasto público, neste interstício, inviável a execução das melhorias necessárias à melhor gestão dos insumos.

3.18. Há o planejamento para a construção, no modelo *build to suit*, para uma nova sede ou reforma dos prédios já existentes, de forma a atender às necessidades do órgão de forma definitiva. Porém, até que se efetive a solução, é necessária uma alternativa que permita a continuidade do trabalho.

3.19. Como exposto, a necessidade de locação de um imóvel é vital para atender a ausência de contrato do imóvel onde se situam as unidades do “Setor Sudoeste” (CGCSP/DIREX/PF e CGI/DIP/PF), a precariedade das instalações do INI/DIREX/PF e da Sede da PF, a ampliação das instalações do SES/CRH/DGP e a readequação da CGCI/DIREX.

3.20. Em prospecções de praxe, buscando o conhecimento do mercado imobiliário, como etapa preliminar à escolha da modalidade licitatória, verificou-se a existência de imóveis que atenderiam não só a locação para aquelas Unidades com urgência de saída, como também que abarcariam o Edifício Sede. A inserção deste último no bojo de nova locação mostrou-se fundamental para redução sensível dos custos de contratos em voga desta Unidade Gestora.

3.21. Tal redução decorre da utilização de determinados serviços que são prestados pelo condomínio do imóvel locado, tidos como indissociáveis e essenciais à manutenção deste, que são, conforme regra de mercado, custeadas pelo locador, na qualidade de condômino. Contratações de manutenções preventivas e corretivas de equipamentos, de prestação de serviços como vigilância, brigadistas, limpeza e recepção em áreas comuns são deduzidas do leque de contratos existentes atualmente. Assim, elimina-se ou reduz-se a quantidade de postos de trabalho necessários ao cumprimento do mesmo objeto, comparativamente aos moldes atuais. Em contrapartida, espera-se redução da quantidade de licitações e contratos de terceirizações, fiscais de contratos, audiências trabalhistas, que por si só, já configuram um ganho em eficiência para a Administração.

3.22. Consoante estudo técnico de viabilidade de locação predial, em que se compara o custeio anual entre os dois cenários (locação de prédio para atendimento somente das unidades CGI, CGCSP, INI e SES ou inclusão do Edifício Sede no processo), constatou-se que o incremento orçamentário necessário para locação decresce substancialmente com o aumento de unidades atendidas, refletindo no ganho de escala na junção de todas as unidades e Sede.

3.23. Ademais, no referido estudo, não se computou o custeio inerente à aquisição de novos aparelhos para substituição daqueles depreciados nem reformas necessárias à adequação mínima para trazer ambiência e segurança aos que naqueles espaço laboram.

3.24. Acrescenta-se como vantagem para a Administração a saída destas estruturas com aparato obsoleto, cuja adaptação às condições mínimas de trabalho demandariam inúmeros investimentos em obras, serviços e bens, a serem concluídos em um prazo não definido, para o saneamento, a partir da migração de localidade, de todos os aspectos tratados nesta matéria.

3.25. Soma-se, nesse mister, a reunião de todas essas Unidades em um mesmo espaço físico, racionalizando os recursos financeiros e materiais para a Administração. A economia, fora externalidades, ocorrerá em logística, com ausência do traslado diário entre as Unidades geograficamente dispersas, na otimização de espaços de uso comum, existentes em cada Unidade, posto que estruturas como auditórios, salas de treinamento e reunião, equipamentos de reprografia, estruturas físicas de lógica e comunicação, mobiliário etc., poderão ser compartilhados, reduzindo custos para o erário.

3.26. Nesse contexto, convergindo as necessidades elencadas com a possibilidade de atendimento do pleito, num ambiente de restrição orçamentária e urgência na resposta, têm-se, com fundamento nos pilares que norteiam a administração pública, como solução tempestiva, a relocação das Unidades Centrais e do Edifício Sede em um imóvel único, adequando a estrutura da Polícia Federal de forma compatível com suas atribuições legais.

3.27. Tendo em vista que a Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal – SPU/DF informou acerca da indisponibilidade de imóvel da União situado nesta Capital (documento SEI nº 7430341), disponível e compatível para abrigar a Polícia Federal, resta a alternativa de locação de imóvel que melhor se adapte às necessidades da Administração, evitando a descontinuidade da prestação do serviço público.

4. RELAÇÃO QUANTIDADE X DEMANDA

4.1. Considerando que é de responsabilidade do Órgão a guarda e conservação dos bens públicos, neste caso, as viaturas. Conforme a planilha SEI 7429710 anexos ao processo, o sistema de controle de viaturas da PF, totalizou 481 viaturas pertencentes as Unidades que compõem o Órgão Central e as Unidades que serão alocadas na presente contratação. Considerando que a Divisão de Serviços Gerais – DSG, a Coordenação do Comando de Operações Táticas – COT, a Coordenação de Aviação Operacional – CAOP, Coordenação de Recrutamento – COREC, entre outras, possuem local próprio para guarda de seus veículos, estimou-se, uma vez que há muita rotatividade em missões, uma média de 400 vagas de garagem para atender a presente demanda.

5. DAS CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

5. O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel para entrega ao LOCATÁRIO, em até 100 (cem) dias corridos, a partir da assinatura do instrumento contratual, conforme requisitos previstos no presente Projeto Básico.

5.1. Caso haja impossibilidade de cumprimento do prazo constante do item anterior, deverá o LOCADOR cientificar o LOCATÁRIO, expondo as razões pelas quais se deu o fato as quais serão aceitas pela Administração apenas em face de demora atribuível a terceiro, à própria Administração ou a fato superveniente imprevisível.

5.2. Somente após a entrega das chaves, pelo LOCADOR, e recepção destas pelo LOCATÁRIO, a qual será condicionada ao cumprimento das exigências constantes do Projeto Básico, passará a correr o prazo desta locação em relação ao período de carência e efeitos financeiros.

5.3. A Locação contará com prazo de carência de 60 dias. Contados 60 dias da entrega e recepção das chaves se iniciará, a partir do 61º dia de ocupação, a contagem do primeiro período referente à cobrança do primeiro aluguel, cujo pagamento ocorrerá na forma prevista no edital e seus anexos.

5.4. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre LOCADOR e LOCATÁRIO a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Polícia Federal.

5.5. O presente Projeto Básico tem caráter orientativo, indicando as características do imóvel a atender às necessidades da Polícia Federal.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

6.1. Requisitos técnicos:

6.1.1. O imóvel a ser locado deverá, como referência, observar os seguintes requisitos:

6.1.2. Estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Polícia Federal, totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação;

6.1.3. Possuir “Habite-se”.

6.1.4. Ter o condomínio, caso haja, devidamente registrado em cartório, com convenção condominial e demais requisitos em consonância com os diplomas legais;

6.1.5. Área útil de expediente em torno de 15.000 m² em um único complexo poderá ser dividido entre mais de uma edificação, porém que faça parte de um único complexo) – Entende-se como área de expediente (as áreas que não abrangem, assim, as áreas de uso comum, tais como banheiros, copa, hall de elevador, salas de máquinas, garagens, recepções, etc;

6.1.6. Proximidade ao sistema de transporte público coletivo;

6.1.7. Localizar-se em Brasília/DF, com distância de aproximadamente 8 km do Plano Piloto, considerando a necessidade de constantes deslocamentos do Diretor-Geral e demais servidores para participação em reuniões na Esplanada e Praça dos tribunais;

6.1.8. Ter facilidade de acesso às vias públicas;

- 6.1.9. Atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9050/2015, Lei 10.098/2000;
- 6.1.10. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 6.1.11. Possuir garagem demarcada para veículos tipo automóvel em número mínimo de 400 vagas de estacionamento, visando o estacionamento de viaturas, autoridades e chefias;
- 6.1.12. Atender ao Decreto Distrital nº 26.048, de 2005;
- 6.1.13. Preferencialmente, uma copa por andar, com bancada e pia, espaço para geladeira e forno micro-ondas;
- 6.1.14. Preferencialmente, um refeitório com cozinha;
- 6.1.15. Auditório;
- 6.1.16. Vestiários femininos com no mínimo 3 chuveiros e 10 armários com chaves;
- 6.1.17. Vestiários masculinos com no mínimo 5 chuveiros e 20 armários com chaves;
- 6.1.18. Bicicletário para pelo menos 100 bicicletas;
- 6.1.19. Atender a legislação de combate e prevenção a incêndio. Deverá ser comprovado mediante a apresentação do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 6.1.20. Todas as instalações em conformidade com a legislação e com o dimensionamento do prédio;
- 6.1.21. Ausência de trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes;
- 6.1.22. Revestimento de tetos e paredes em cores claras;
- 6.1.23. Revestimento de forro que melhore a acuidade acústica do edifício;
- 6.1.24. Sistemas de refrigeração em perfeitas condições de funcionamento;
- 6.1.25. Possuir sistema de controle de acesso próprios, que integre controle de acesso de carros e pessoas, permitindo o incremento pela Polícia Federal em função de suas necessidades específicas de segurança;
- 6.1.26. Controle de acesso de pessoas nas garagens, preferencialmente no acesso aos elevadores;
- 6.1.27. Fornecer crachás para o sistema de controle de acesso, com no mínimo 700 unidades para carros e 2.500 para pessoas;
- 6.1.28. Possuir Circuito Fechado de TV próprio, permitindo o incremento pela Polícia Federal (infraestrutura de rede elétrica e lógica);
- 6.1.29. Disponibilizar a seguinte instalação para atendimento às estações de trabalho, sem prejuízo das demais para atendimento a outros equipamentos, em acordo com a norma.
- 6.1.30. - Número de pontos elétricos para rede estabilizada: 1.800 pontos;
- 6.1.31. - Número de pontos de rede lógica: 1.800 pontos;
- 6.1.32. - Número de pontos de rede de telefone: 700 pontos;
- 6.1.33. Disponibilizar rede de antena para gabinetes individuais, totalizando 25 pontos;
- 6.1.34. Possuir rede elétrica ininterrupta e estabilizada (no break e banco de baterias);
- 6.1.35. Possuir gerador que atenda totalmente às cargas do prédio;
- 6.1.36. Luminárias com tempo de Vida Útil superior a 25.000 horas, ressalvando que tempo de vida útil é o tempo necessário para a lâmpada depreciar 30% do seu fluxo luminoso;
- 6.1.37. Lâmpadas livres de mercúrio e demais materiais possivelmente tóxicos;
- 6.1.38. No caso da utilização das luminárias LED, deve-se atender a ABNT NBR IEC 62722-2-1:2016 e IEC 62717:2015;
- 6.1.39. Atender a NBR 5665/83 (cálculo de tráfego dos elevadores);

6.1.40. O locador deverá entregar a edificação em perfeitas condições de uso e em atendimento ao layout entregue pela locatária;

6.1.41. Deverá ser prevista área para guarda de materiais sensíveis, como armamento com a devida segurança (cofre ou sala completamente vedada e com material que forneça segurança contra arrombamentos);

6.1.42. Disponibilizar banheiros privativos para gabinetes em número mínimo de 07, cuja localização será indicada de acordo com o leiaute apresentado;

6.1.43. Entrega de todos os projetos “*as built*” da edificação.

6.2. Critérios de sustentabilidade ambiental e de acessibilidade

6.2.1. Um outro aspecto básico que a nova edificação deverá atender é em relação às exigências de sustentabilidade. É importante notar que a Instrução Normativa nº 02 de 2014 (MPOG) torna obrigatória a Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) para edificações construídas ou adaptadas com recursos públicos federais para exercício de atividade administrativa ou prestação de serviços públicos (maiores que 500 m² e contratadas a partir de agosto de 2014).

6.2.2. Dessa forma, as edificações alugadas estão fora dessa exigência, devendo, entretanto, observar as questões de eficiência energética para redução de custos para a Administração Pública em Iluminação, envoltória e ar condicionado, por isso deve atentar-se quanto aos itens a seguir:

6.2.3. Uso de sensores de presença;

6.2.4. Sistemas de automação predial;

6.2.5. Sistemas e equipamentos que racionalizem o uso de água;

6.2.6. Sistemas ou fontes renováveis de energia;

6.2.7. Sistemas de cogeração e inovações técnicas ou de sistemas;

6.2.8. Edifícios com elevadores que atinjam o nível A;

6.2.9. Divisão nos circuitos elétricos;

6.2.10. Contribuição da luz natural;

6.2.11. Desligamento automático do sistema de iluminação;

6.2.12. Reuso de água:

6.3. **-Aproveitamento de águas pluviais:**

6.3.1. Prédios com captação, armazenamento e tratamento de águas pluviais para utilização na limpeza, refrigeração, sistema de combate a incêndio, irrigação e demais usos permitidos para a água não potável.

6.3.2. O sistema de coleta de água de chuva deve atender às NBR 10844 e NBR 15527/2007.

6.4. **-Reutilização de águas cinzas:**

6.4.1. Prédios com sistema de tratamento e reaproveitamento das águas cinzas (pias de banheiros, lavatórios e chuveiros) para o reuso exclusivo em bacias sanitárias;

6.4.2. O sistema de coleta de água cinza deve atender às NBR 5626, NBR 8160 e NBR 15527/2007.

6.5. **-Torneiras com temporizador e arejador:**

6.5.1. Sanitários e copas com instalação de torneiras com temporizador por pressão e arejador (1,8 litros/minuto) para maior economia de água potável (60%).

6.6. **-Válvulas ou bacias sanitárias com duplo fluxo:**

6.6.1. Bacias sanitárias com caixa acoplada ou válvulas de descarga com sistema de duplo acionamento, permitindo a escolha do fluxo de água adequado.

6.7. **-Reguladores de fluxo de chuveiros (se houver)**

6.7.1. Chuveiros com controle de intensidade do jato da ducha. Reduzindo de 20 litros/minuto para 8 litros/minuto.

6.8. **-Aquecimento de água a gás ou solar (se necessário)**

6.8.1. Sistema de aquecimento de água à gás ou por energia solar, para os chuveiros e laboratórios, reduzindo o consumo de energia elétrica.

7. ***SISTEMA DE SERVIÇOS PARA OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL:***

7.1. **Administração do condomínio;**

7.1.1. A administração condominial deverá compreender, caso haja condomínio constituído, as despesas relativas à administração de bens, serviços e materiais aplicáveis às demandas específicas da área locada.

7.2. **Brigada de incêndio;**

7.2.1. A brigada de incêndio da edificação deve estar dimensionada em conformidade ao previsto no Anexo A na NT 007/2011-CBMDF, levando-se em conta a população fixa e o risco de incêndio, conforme item 4.3.1 da NT 007/2011 – CBMDF.

7.2.2. A brigada de incêndio deve atender as normas vigentes sobre:

7.2.3. Elaboração de Plano de combate e abandono;

7.2.4. Exercício simulado de Plano de Evacuação e abandono;

7.2.5. Identificação e avaliação dos riscos com apresentação de relatórios; Formação e treinamento de brigada voluntária para atendimento da NT 07/2011;

7.2.6. Combater os incêndios em sua fase inicial, de forma que possam ser controlados por meio de extintores ou mangueiras de incêndio da própria edificação e onde não haja a necessidade de uso de equipamentos de proteção individual específico (equipamentos autônomos de proteção respiratória, capas de aproximação etc.);

7.2.7. Prestar os primeiros socorros a feridos; Solicitar a retirada de materiais para reduzir as perdas patrimoniais como medida preventiva a sinistros; Estar sempre em condições de auxiliar o CBMDF, por ocasião de sua chegada, no sentido de fornecer dados gerais sobre o evento bem como, promover o rápido e fácil acesso aos dispositivos de segurança;

7.2.8. Acompanhamento pelos componentes da Brigada, quando da execução dos testes nos sistemas instalados (sprinkler, rede de hidrantes, extintores, central de combate por CO² (desativada temporariamente) força e iluminação de emergência – grupo gerador e depósito de gás GLP (subsolo – garagem). Após a execução desses testes deverá ser elaborado laudo técnico dos resultados informando das condições de uso dos sistemas testados;

7.2.9. Demais serviços ou procedimentos previstos na NT 007/2008 – CBMDF e respeitar as obrigações presentes na Convenção Coletiva vigente da categoria demandada.

7.3. **Recepção e portaria;**

7.3.1. O serviço de recepção oferecido pelo condomínio nas áreas comuns deve atender no mínimo os seguintes requisitos:

7.3.1.1. Respeitar as obrigações presentes na Convenção Coletiva vigente da categoria demandada;

7.3.1.2. Os funcionários, em número suficiente para atendimento ao público que acessa as dependências do condomínio, no horário comercial de funcionamento, devem: comunicar-se com fluência, desenvoltura e cordialidade; realizar o cadastramento de pessoas, usuários internos e externos; atender chamadas telefônicas, anotando dados pessoais e profissionais dos contribuintes, visitantes, servidores e contratados, para possibilitar o controle dos atendimentos e acessos diários; prestar informações ao público sobre localização de pessoas ou dependências da repartição; identificar as pessoas que ingressam e circulam nas dependências da lotação, efetuando os respectivos credenciamentos e registrando os dados

correspondentes em sistema fornecido pela CONTRATANTE; comunicar à autoridade competente qualquer irregularidade verificada; observar as normas de comportamento Profissional e as técnicas de atendimento ao público, bem assim cumprir as normas internas do órgão; zelar pela preservação do patrimônio sob sua responsabilidade, mantendo a higiene, a organização e a aparência do local de trabalho, solicitando a devida manutenção, quando necessário; realizar outras atividades de mesma natureza profissional e grau de complexidade, conforme relatório de família e tabela de atividades constantes do CBO CÓDIGO 4221 e título RECEPCIONISTAS.

7.4. Vigilância das áreas comuns;

7.4.1. O serviço de vigilância, oferecido pelo condomínio para manutenção da segurança nas áreas comuns, 24 horas, sete dias por semana nos pontos vulneráveis ou abertos para acesso do público interno e externo, deve atender no mínimo os seguintes requisitos:

7.4.1.1. Respeitar as obrigações presentes na Convenção Coletiva vigente da categoria demandada;

7.4.1.2. As tarefas a serem executadas deverão obedecer aos seguintes trâmites:

7.4.1.3. Observar a movimentação de indivíduos suspeitos nas imediações do ponto de vigilância, adotando as medidas de segurança, bem como as que entender oportunas;

7.4.1.4. Permitir o ingresso nas instalações somente de pessoas previamente autorizadas e identificadas; fiscalizar a entrada e saída de veículos nas instalações, identificando o motorista e anotando a placa do veículo, inclusive de pessoas autorizadas a estacionar seus carros particulares na área interna da instalação, mantendo sempre os portões fechados; comunicar à área de segurança, todo acontecimento entendido como irregular e que possa vir a representar risco para o patrimônio da Administração; colaborar com as Polícias Civil e Militar nas ocorrências de ordem policial dentro das instalações da Administração, facilitando, o melhor possível, a atuação daquelas, inclusive na indicação de testemunhas presenciais de eventual acontecimento;

7.4.1.5. Controlar rigorosamente a entrada e saída de veículos e pessoas após o término de cada expediente de trabalho, feriados e finais de semana, anotando em documento próprio o nome, registro ou matrícula, cargo, órgão de lotação e tarefa a executar; proibir o ingresso de vendedores, ambulantes e assemelhados às instalações, sem que estes estejam devida e previamente autorizados pela Administração ou responsável pela instalação; proibir todo e qualquer tipo de atividade comercial junto ao ponto de vigilância e imediações, que implique ou ofereça risco à segurança dos serviços e das instalações; executar a(s) ronda(s) diária(s) conforme a orientação recebida da administração condominial, verificando as dependências das instalações, adotando os cuidados e providências necessários para o perfeito desempenho das funções e manutenção da tranquilidade;

7.4.1.6. Assumir diariamente o ponto de vigilância, devidamente uniformizado, barbeado, cabelos aparados, limpos e com aparência pessoal adequada; Manter o(s) vigilante(s) no ponto de vigilância, não devendo estes se afastar(em) de seus afazeres, principalmente para atender chamados ou cumprir tarefas solicitadas por terceiros não autorizados; a programação dos serviços será feita periodicamente pela administração condominial e deverão ser cumpridos, pela contratada, com atendimento sempre cortês e de forma a garantir as condições de segurança das instalações, dos servidores e das pessoas em geral;

7.5. Limpeza e manutenção das áreas comuns em geral e das fachadas;

7.5.1. O serviço de limpeza e manutenção das áreas comuns em geral e das fachadas, oferecido pelo condomínio, deve atender no mínimo os seguintes requisitos:

7.5.1.1. Respeitar as obrigações presentes na Convenção Coletiva vigente da categoria demandada.

7.5.1.2. Os funcionários devem limpar as áreas de uso comum por meio de varrição, aspiração de pó, remoção de manchas e utilização de ferramentas, materiais e equipamentos periodicamente para manter as áreas asseadas. Abastecer os sanitários com papel toalha, higiênico e sabonete líquido, aromatizantes de sanitários, (produtos estes que deverão ser homologados pelo LOCADOR), sempre que necessário. Limpar os elevadores, corrimãos com produtos adequados; remover capachos e tapetes (quando existentes), procedendo à sua limpeza; varrer as áreas pavimentadas e os jardins; retirar o lixo duas vezes ao dia, acondicionando-o em sacos plásticos, removendo-os para local apropriado; proceder à coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da legislação pertinente; executar demais serviços considerados necessários à frequência diária, semanal e anual.

7.6. Dedetização;

7.6.1. O serviço de dedetização das áreas comuns em geral, oferecido pelo condomínio, deve atender no mínimo os seguintes requisitos:

7.6.1.1. Respeitar as obrigações presentes na Convenção Coletiva vigente da categoria executora dos serviços.

7.6.1.2. A empresa deverá seguir os normativos vigentes sobre o uso, manuseio de materiais de acordo com a ANVISA e /ou demais entidades fiscalizadoras; a empresa deverá utilizar os materiais/produtos registrados pela ANVISA/Ministério da Saúde, na quantidade suficiente para proporcionar a qualidade necessária e eficiência no resultado, evitando a necessidade de reforços dentro da garantia; nos ambientes internos, a empresa deverá, sempre que tecnicamente possível, aplicar gel inodoro e transparente, de forma a evitar danos ao patrimônio e paralisação dos serviços; caso seja necessário, a empresa deverá proteger os bens patrimoniais e utensílios, com material adequado: lonas, sacos plásticos, etc. ou em qualquer outra superfície propensa a ser afetada pela aplicação do produto, e será responsável pela retirada dos mesmos, ao término do serviço; para o combate às pragas, devem ser utilizados somente produtos domissanitários registrados no Ministério da Saúde, não corrosivos, incolores, com ação tóxica de baixo risco ao ser humano, de longo efeito residual; só poderá ser dado início à realização dos serviços, após autorização do setor responsável, conseqüentemente, o agendamento da realização do serviço pelo local solicitante; os funcionários da contratada deverão executar os serviços visando a evitar descontinuidade nos trabalhos executados nos setores com a devida divulgação do(s) dia(s) do serviço(s) e demais orientações por escrito, mediante o aceite da mesma;

7.6.1.3. O serviço de dedetização deverá ser realizado a cada 6 meses ou na frequência acordada entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA;

7.6.1.4. Os serviços poderão ser executados em dias úteis (de segunda a sexta-feira), no horário das: 08h30min às 15h30min, nos casos de aplicação de GEL em áreas internas ou na aplicação de outro produto que NÃO requeira o afastamento do servidor, do funcionário, do terceirizado ou do visitante no momento da aplicação ou às sextas-feiras, das 13h30min às 17h00min, quando haja necessidade de afastamento das pessoas.

7.7. **Manutenção preventiva e corretiva predial:**

7.8. A empresa deverá apresentar plano básico de manutenção das instalações prediais para o pleno funcionamento dos sistemas.

7.9. A empresa deve oferecer a manutenção corretiva e preventiva, com fornecimento de materiais para atender as seguintes áreas: lógica de redes, cabeamentos e CFTV; estrutura hidráulica, elétrica e hidrossanitária; elevadores, sistemas de refrigeração e de combate ao incêndio; adequação de layout; controle de acesso.

8. **DO LAYOUT**

8.1. Após a assinatura do contrato ou documento hábil, caberá à Divisão de Engenharia e Arquitetura da Polícia Federal – PF - a produção de layout e sua aprovação junto à PF, ou, **apenas este último, no caso da execução ocorrer por parte do LOCADOR.**

8.2. O prazo para formulação do projeto de arquitetura de interior será de 15 (quinze) dias. Este prazo não será adicionado ao prazo de carência já concedido pelo locador informado no subitem 5.1.

8.3. Ao LOCATÁRIO será facultado realizar, por sua própria iniciativa, eventual extensão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes na Polícia Federal. As expansões não serão incorporadas ao imóvel.

8.4. Para elaboração dos diversos estudos até a sua versão final deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas, de voz, de rede de computadores (Padrão RJ45), o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da administração deste órgão.

8.5. Os ambientes serão definidos em sua maioria por meio de divisórias de madeira ou de gesso, devendo possuir meios de isolamento acústico, salvo a pré-existência de divisões em alvenaria. O projeto deverá privilegiar divisórias cuja altura vá do piso ao teto.

9. DA PROPOSTA E DA HABILITAÇÃO

- 9.1. As empresas interessadas em se credenciar, deverão apresentar os seguintes documentos:
 - 9.1.1. Descrição do imóvel, contendo endereço completo;
 - 9.1.2. A descrição das instalações existentes;
 - 9.1.3. Área útil de expediente e área total do imóvel;
 - 9.1.4. Da proposta deverão constar os valores tanto da locação quanto da taxa condominial, se houver, expressos em moeda corrente nacional em seu valor unitário, por metro quadrado, multiplicado pela totalidade dessa metragem. O valor do aluguel corresponde ao período de 60 (sessenta) meses, prazo da locação. Serão discriminados, de maneira detalhada, os demais custos incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, inclusive condominial, com demonstrativo especificando as despesas que os compõem;
 - 9.1.5. Prazo de validade da proposta, não inferior a 180 dias;
 - 9.1.6. Especificações técnicas do imóvel em função do Chamamento e do Projeto Básico, Anexo I, com apresentação de Memorial Descritivo, fotos do imóvel (fachada, laterais e internas);
 - 9.1.7. Data para entrega do imóvel, com as adaptações necessárias, obedecendo os prazos estabelecidos;
 - 9.1.8. Identificação e documentação dos proprietários e de eventual administradora do imóvel e condominial e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail;
 - 9.1.9. Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento/inundação.
 - 9.1.10. A Proposta deverá ainda estar acompanhada de cópias autenticadas do Título de Propriedade do Imóvel – Escritura Pública, Certidão de Ônus Reais – Expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI), Cópia da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Cópia do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica.
 - 9.1.11. Deverá constar também a Carta de Credenciamento (modelo no Anexo II).
 - 9.1.12. Declaração de quitação das últimas contas de energia elétrica, água, esgoto do referido imóvel e taxas condominiais, se for o caso, e ainda:
 - 9.1.13. Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;
 - 9.1.14. prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
 - 9.1.15. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Municipal do domicílio ou sede do licitante.
 - 9.1.16. Cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso.
 - 9.1.17. No valor mensal do aluguel, deverão estar computado todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.
 - 9.1.18. A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves.
 - 9.1.19. O imóvel deverá estar concluído em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves.
 - 9.1.20. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.
 - 9.1.21. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.

9.1.22. Declaração atestando que não há, acerca do 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.

9.1.23. Não serão admitidos custos adicionais a qualquer título, como comissões ou taxas de corretagem ou de adequação do imóvel.

9.1.24. O valor final a ser contratado sujeitar-se-á à homologação da avaliação de mercado a ser empreendida nos termos da Instrução Normativa 02/2017 da Secretaria de Patrimônio da União.

9.1.25. Convenção e taxa condominial proporcional, à área a ser locada, contendo a descrição das obrigações e prestações devidas pelo condomínio, caso haja condomínio legalmente constituído.

9.1.26. Os originais de proposta deverão ser entregues, em envelope fechado, impressos e assinados na Sede da Polícia Federal no seguinte endereço: SAS Quadra 06 Lotes 9/10, à comissão Permanente de Licitações, 1º andar, Sala 110, no horário das 09h00 às 12:00 e das 14:00 às 17:00.

10. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

10.1. Os critérios de julgamento utilizados serão baseados no menor valor por metro quadrado de locação. Quando houver condomínio ou subcondomínio, o valor a ser analisado é o da locação mais o da taxa condominial para aqueles serviços considerados indissociáveis ao próprio condomínio. A avaliação se dará pela análise econômico-financeira, bem como aspectos de segurança e arquitetura.

11. DA NECESSIDADE DE VISTORIA

11.1. Em virtude da necessidade de avaliação pela área de Engenharia, quanto ao atendimento dos requisitos técnicos e legais das edificações, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas anexas.

11.2. O licitante vencedor deverá franquear o acesso da equipe técnica à edificação em até 24 horas após a solicitação efetuada no âmbito da sessão pública.

11.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:

11.3.1. Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação; perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e elevadores.

11.3.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem licitada.

12. DA COMPOSIÇÃO DE CUSTOS

12.1. Quando da apresentação do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados, em separado:

12.1.1. Todos os componentes de despesas e encargos fixos, como imposto predial e territorial urbano (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outras incidentes sobre o imóvel.

12.1.2. Havendo condomínio ou subcondomínio, o valor total mensal da taxa condominial, cabida ao imóvel ofertado, com demonstrativo dos custos de serviços oferecidos pelo condomínio.

13. DO VALOR DO CONDOMÍNIO

13.1. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportados proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, não se aplicando qualquer período de carência em relação à taxa condominial.

13.2. As despesas exclusivas decorrentes de condomínio serão estabelecidas em compatibilidade com os valores devidamente comprovados decorrentes dos materiais, bens e serviços de atendimento às demandas específicas da área locada.

13.3. Os valores das despesas de rateio do condomínio serão cobradas proporcionalmente à área locada, podendo a despesa, em evento específico e destacado, incluir o valor proporcional do prêmio de seguro contra incêndio estabelecido pelo art. 1.346 do Código Civil.

13.4. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto, preferencialmente, no pagamento do último aluguel.

14. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

14.1. O valor da locação verificado em pesquisa de preços de mercado após Chamamento Público foi de R\$ xxxxxxxx/m² e R\$ xxxxx/m² para a taxa condominial, totalizando o valor de R\$ xxxx/m². Considerando a metragem de XX para um período de 60 meses, R\$ xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx), conforme quadro a seguir:

ITEM	Descrição	Valor por m ²	Valor total m ²	Valor (60 meses) *
1	Aluguel			
2	Condomínio			
TOTAL				

*prazo de vigência do contrato

15. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

15.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

15.2. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto 3.725 de 2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa do LOCATÁRIO, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto n. 3.725/2001.

15.3. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

15.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica ou administrativa capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.

15.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.

15.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.

15.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

- 15.8. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 15.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 15.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 15.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como por exemplo:
- 15.11.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 15.11.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 15.11.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 15.11.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 15.11.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 15.11.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 15.11.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias, conforme estipulado na convênção do condomínio;
- 15.12. Entregar e manter em perfeito estado de funcionamento, ao longo de toda a vigência da locação, com manutenções preventivas e corretivas periódicas – a serem prestadas nos termos dos manuais produzidos pelos respectivos fabricantes – os sistemas de automação predial, elevadores, CFTV e controle de acesso, condicionadores de ar, prevenção a incêndio, rede lógica, pontos de telefonia, o sistema hidráulico, a rede elétrica e demais equipamentos que compõe o rol de atividades a serem executadas pelo LOCADOR.
- 15.13. 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;
- 15.14. Responder por condutas de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores que se configurem em constrangimentos de qualquer espécie para o LOCATÁRIO e/ou pessoas vinculadas ao LOCATÁRIO e/ou em comportamentos não condizentes.
- 15.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo inicial de contratação.
- 15.16. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo.
- 15.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.
- 15.18. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

16. **DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

- 16.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato.
- 16.2. 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.
- 16.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

- 16.4. 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.
- 16.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 16.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 16.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 16.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 16.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.
- 16.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- 16.11. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 16.12. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 16.13. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 16.14. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 16.15. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- 16.16. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 16.17. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 16.18. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 16.19. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 16.20. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 16.21. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 16.22. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 16.23. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

17. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 17.1. O pagamento, será efetuado ao LOCADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação das Notas Fiscais/Faturas discriminativas, em 02 (duas) vias, devidamente atestadas pelo Fiscal do contrato a ser designado em documentação própria, podendo o Polícia Federal descontar eventuais multas que tenham sido impostas ao LOCADOR;
- 17.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente ou comissão, do documento fiscal de cobrança, devidamente apresentado pelo LOCADOR.

17.3. Havendo erro na apresentação desse documento, ou de outros pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-a após a comprovação regular da situação, não acarretando qualquer ônus ao LOCATÁRIO.

17.4. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

17.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

17.7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.

17.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I = (6/100) 365	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%.
----------	--------------------	---

18. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

18.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

18.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início após contados 60 dias da entrega e recepção das chaves se iniciará, a partir do 61º dia de ocupação, a contagem do primeiro período referente à cobrança do primeiro aluguel, cujo pagamento ocorrerá na forma prevista no edital e seus anexos.

18.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de 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.

18.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

19. **DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

19.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

20. **DO REAJUSTE**

20.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, 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.

20.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, nos termos do § 8º do art. 65, da Lei 866/93, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

20.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública, sob pena de não ser concedido o reajuste.

20.4. Caso haja condomínio, devidamente registrado nos termos da lei, deverá seguir a convenção condominial e o reajuste da taxa será precedida de votação pelos condôminos, bem como apresentadas planilhas analítica e detalhada de todas as despesas.

21. **DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

21.0.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

21.0.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

21.0.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, cofres construídos etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios.

21.0.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições que foi recebido pela LOCATÁRIA, acrescidos das benfeitorias autorizadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

21.0.5. No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que a LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

22. **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

22.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

23. **DA FISCALIZAÇÃO**

23.1. A fiscalização do Termo Contratual será exercida por servidor ou comissão, representante do LOCATÁRIO, para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de locação e dos serviços do condomínio (caso exista), ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução, observando-se o exato cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes deste instrumento, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme prevê o art. 67 da Lei nº 8.666/93.

23.2. O representante, fiscal, anotará em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando hora, 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.

23.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas aos seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

23.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

24. **DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

24.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

25. **DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

25.1. A inexecução total ou parcial do contrato de locação e dos serviços condominiais, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia e ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

25.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

25.1.2. Multa:

25.1.3. Moratória de até 2% (dois) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

25.1.4. Compensatória de 5% (cinco) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

25.1.5. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Polícia Federal, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

25.1.6. 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 o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

- 25.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 25.3. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:
- 25.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- 25.3.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO, em virtude de atos ilícitos praticados.
- 25.3.3. 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 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.
- 25.3.4. 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.
- 25.3.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO 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.
- 25.3.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.
- 25.3.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

26. **DA RESCISÃO CONTRATUAL**

- 26.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.
- 26.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.
- 26.3. Também poderá constituir 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.
- 26.4. 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 do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 26.5. 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 seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
- 26.6. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 26.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.
- 26.8. 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.
- 26.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- 26.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

- 26.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e os ainda devidos;
26.9.3. Indenizações e multas.

27. **DOS CASOS OMISSOS**

27.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

28. **DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS**

28.1. O interessado deve consignar em sua proposta que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente Projeto Básico, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao edifício e decorrentes de seu processo construtivo.

28.2. A possível contratação correlata ao objeto do presente Projeto Básico visa garantir a disponibilidade de edifício, com as características determinadas neste documento, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem ônus para a Polícia Federal, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da Polícia Federal sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

28.3. Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

29. **FORO**

29.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Aprovo o presente Termo de Referência nos termos do Art. 9º, § 1º do Decreto nº 5.450/05.

Em / / .

FABRÍCIO SCHOMMER KERBER
Delegado de Polícia Federal
Diretor de Administração e Logística Policial



Documento assinado eletronicamente por **JOANA ELIZA DA COSTA RIBEIRO, Agente de Polícia Federal**, em 29/08/2018, às 16:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARIA CLAUDIA SCHIAVOLINI CORREA, Chefe de Divisão**, em 29/08/2018, às 16:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FLAVIO ALVES CARLOS, Chefe de Divisão**, em 29/08/2018, às 17:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

Documento assinado eletronicamente por **LUCIAN RICARDO GUEDES FIDELIS, Chefe de Divisão**, em



30/08/2018, às 10:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **FABRICIO SCHOMMER KERBER, Diretor(a)**, em 30/08/2018, às 15:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8034155** e o código CRC **4867D69F**.
