



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
UNIDADE DE CONTROLE INTERNO - UCI/SR/PF/GO

LICI. PROJETO BÁSICO Nº 23928146/2022-CPL/SELOG/SR/PF/AM

Processo nº 08240.006423/2021-55

**ANEXO I – PROJETO BÁSICO
SERVIÇO LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de locação de imóvel corporativo para atendimento das necessidades da PA/TFE/SR/PF/AM - Posto Avançado da Polícia Federal em Tefé/AM, 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 adequadas para suportar a contento as atividades inerentes à unidade policial alocada, cumprindo os requisitos de distribuição espacial, proporcionando um adequado ambiente de trabalho, de modo a assegurar o perfeito desenvolvimento laboral da delegacia.

2.2. Este documento tem como objetivo orientar os interessados quanto à apresentação de proposta para locação de imóvel visando abrigar o POSTO AVANÇADO DA POLÍCIA FEDERAL EM TEFÉ/AM.

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

3.1. A Polícia Federal, órgão do Ministério 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 em Tefé/AM encontra-se no seguinte endereço atualmente locado: Avenida Brasil, n. 43 - Bairro Juruá - Tefé/AM.

3.4. Ocorre que, conforme consta no no Doc. SEI 19930147, a sede atual, instalada em imóvel locado no endereço supracitado, encontra-se em péssimas condições, conforme relatório fotográfico Doc. SEI 19767899, e ainda que a proprietária do imóvel, a Sra. Raimunda Alves de Castro faleceu em 05/09/2019, não tendo a família realizado inventário e partilha dos bens, de forma que o contrato vem sendo prorrogado mediante manifestação expressa de todos os representantes do espólio da Sra. Raimunda, o que traz uma série de dificuldades ao andamento do processo de locação.

3.5. Por ser tratar de um Órgão Policial, com atividades sensíveis e sigilosas afetas à área da 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, localização estratégica dentro da cidade, de modo a propiciar a segurança orgânica institucional.

3.6. Corroborar com o que já foi explanado, o Despacho SELOG 23810177 que traça linhas gerais para a locação de imóvel que se pretende realizar.

3.7. Tendo em vista que a Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal – SPU/AMF informou acerca da disponibilidade de imóvel da União situado na cidade de Tefé/AM, que não possui condições mínimas de utilização e aproveitamento sem que sejam realizadas obras necessárias, o que inviabilizou a utilização do referido imóvel, conforme depreende-se do Despacho SELOG 21366347.

4. ESTIMATIVA DE DIMENSIONAMENTO DE IMÓVEL

4.1. Conforme explanado no Estudo Preliminar da Contratação e no despacho GTED 23810581, considerando que é de responsabilidade do Órgão a guarda e conservação dos bens públicos (inclusive viaturas oficiais) e materiais/veículos apreendidos, estima-se como ideal que o imóvel que se busca possua: área construída: média de 167 a 180m².

5. DAS CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

5.1. O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel para entrega ao LOCATÁRIO, em até 60 (sessenta) dias corridos, a partir da assinatura do instrumento contratual, conforme requisitos previstos no presente no ANEXO I - Projeto Básico.

5.2. 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.

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

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 ANEXO I - 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. O imóvel deverá ter aproximadamente em média uma área construída de 167 a 180m².
- 6.2. O imóvel pode ser em pavimento único ou duplo, ressalvando que a área do Item 5 deve estar localizada obrigatoriamente no pavimento térreo, haja vista necessidade de garantir acessibilidade às pessoas portadoras de deficiência.
- 6.3. Como se trata de área de segurança policial e com o fito de garantia da segurança orgânica do local, o imóvel deve possuir área independente de outros, não devendo ser geminado. Além disso, mesmo que possua acesso às dependências internas de forma independente, não deve ser admitido compartilhamento do imóveis com outros moradores. Pelos mesmos motivos expostos, também não serão admitidos imóveis em condomínio horizontal ou vertical.
- 6.4. O Imóvel deve ser inteiramente murado com apenas 1 entrada para pedestres e 1 para veículos, ou 1 para veículos que permita acesso a pedestres.
- 6.5. As portas, janelas, basculantes e demais pontos de acesso ao interior do imóvel devem ser gradeados.
- 6.6. O imóvel deverá estar localizado na região central da cidade, preferencialmente nas proximidades da região portuária. Tal exigência se refere à necessidade de o Posto está localizado na região da cidade que permite acesso mais facilitado pela população que procura os serviços da PF.
- 6.7. **OUTROS REQUISITOS TÉCNICOS:**
- 6.7.1. O imóvel a ser locado deverá, como referência, observar os seguintes requisitos:
- 6.7.2. Proximidade ao sistema de transporte público coletivo;
- 6.7.3. Ter facilidade de acesso às vias públicas;
- 6.7.4. Atender às legislações vigentes de acessibilidade: NBR 9050/2015 e Lei 10.098/2000, bem como suas alterações;
- 6.7.5. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 6.7.6. Possuir garagem
- 6.7.7. Atender ao que prescreve as legislações, em vigor, do município de Tefê.
- 6.7.8. Contar com reservatório de água.
- 6.7.9. Contar com muros de alvenaria ao redor de todo o imóvel objetivando a manutenção da segurança orgânica institucional da unidade policial;
- 6.7.10. Todas as instalações devem estar em conformidade com a legislação vigente e com o dimensionamento do prédio;
- 6.7.11. O LOCADOR deverá entregar a edificação em perfeitas condições de uso e em atendimento ao *layout* entregue pela LOCATÁRIA;
- 6.7.12. Critérios de sustentabilidade ambiental e de acessibilidade
- 6.7.13. Permitir a adequação no imóvel referente ao atendimento das normas da Polícia Federal, tais como: possibilitar passagem de cabeamento de infraestrutura lógica, de ar-condicionado, elétrica, quando for o caso, e pequenas adequações como pinturas, retirada de trincas fissuras etc..
- 6.8. Atender todas os normativos vigentes para funcionamento e estabelecimento do imóvel particular.

7. DA HABILITAÇÃO/CARTA DE CREDENCIAMENTO

- 7.1. As pessoas físicas/jurídicas interessadas em se credenciar, deverão apresentar os seguintes documentos:
- 7.1.1. Descrição do imóvel, contendo endereço completo; e
- 7.1.2. A descrição das instalações existentes.
- 7.2. A Polícia Federal reserva-se ao direito de, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel objeto de locação *in loco*, em até 24 horas após solicitação, para comprovar as informações prestadas pelo(a) candidato(a) a LOCADOR(A).
- 7.3. A critério da Administração, poderão ser solicitadas aos interessados a apresentação de informações complementares acerca da habilitação/carta de credenciamento.
- 7.4. O envelope fechado, lacrado, rubricado no fecho e identificado com o nome do interessado, contendo em seu interior os documentos de habilitação/carta de credenciamento, deverá ser entregue, pessoalmente ou pelos Correios, ao SELOG/SR/PF/GO, no endereço: Av. Domingos Jorge Velho, 40 - D. Pedro II - Planalto - CEP: 69.042-470 - Manaus/AM. Além disso, referido envelope deve conter em suas partes externas e frontais, os seguintes dizeres:

CHAMAMENTO PÚBLICO N. 01/2022

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NO AMAZONAS

ENVELOPE Nº 1

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E CARTA DE CREDENCIAMENTO

(RAZÃO SOCIAL OU NOME):

(CNPJ OU CPF) Nº:

*****ESTE ENVELOPE SÓ SERÁ ABERTO PELA COMISSÃO DE LICITAÇÃO*****

8. DA NECESSIDADE DE VISTORIA

- 8.1. Em virtude da necessidade de avaliação pelo - GTED (Grupo Técnico de Engenharia e Arquitetura) da SR/PF/AM, 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:
- 8.4. Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais.

8.5. 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 necessária.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
- 9.2. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto 3.725/2001, sem autorização expressa do LOCATÁRIO, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto n. 3.725/2001.
- 9.3. 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).
- 9.4. **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.**
- 9.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- 9.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 9.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 9.8. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.
- 9.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 9.10. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 9.10.1. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 9.10.2. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- 9.10.3. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo inicial de contratação.
- 9.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 10.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato ou outro documento hábil.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros.
- 10.6. 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, se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato, tudo nos termos do artigo 26 e parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991.
- 10.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 10.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 10.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO.
- 10.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo(a) LOCADOR(A) 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 8.245/1991 c/c inciso IX, do artigo 23, da Lei nº 8.245/1991;

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 11.1. 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;
- 11.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente ou comissão, do documento fiscal de cobrança, devidamente apresentado pelo LOCADOR.
- 11.3. 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-á após a comprovação regular da situação, não acarretando qualquer ônus ao LOCATÁRIO.
- 11.4. 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.
- 11.5. 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.
- 11.6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 11.7. 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.
- 11.8. 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 x N x 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)	$I = \frac{(6/100)}{365}$	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%
----------	---------------------------	--

12. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

12.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (Trinta e seis) meses, nos termos do artigo 3º, da Lei nº 8.245/1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

13. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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

14. DO REAJUSTE

14.1. 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 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.

14.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, nos termos do § 8º, do art. 65, da Lei 8.666/93, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

14.3. 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.

15. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

15.1. 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 8.245/1991, e o artigo 578, do Código Civil.

15.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.”;

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

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

15.4. 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.

15.5. 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 o(a) LOCADOR(A) 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.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício.

17. DA FISCALIZAÇÃO

17.1. A fiscalização do Termo Contratual será exercida por servidor e/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.

17.2. O representante/fiscal, anotar 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.

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

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

18. ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

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

19. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. A inexecução total ou parcial do contrato de locação e dos serviços condominiais (se houver), 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:

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

19.1.2. Multa:

- a. Moratória de até 2% (dois) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- b. Compensatória de 5% (cinco) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

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

19.1.4. 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 LOCATÁRIO ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

19.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

19.3. 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:

19.3.1. Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

19.3.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO, em virtude de atos ilícitos praticados.

19.3.3. 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.

19.3.4. 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.

19.3.5. 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.

19.3.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

19.3.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

20. DA RESCISÃO CONTRATUAL

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. Também poderá constituir motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78, da Lei nº 8.666/1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

20.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

20.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do artigo 78, da Lei nº 8.666/1993, 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.

20.6. 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.

20.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

20.8. 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.

20.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

20.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

20.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e os ainda devidos; e

20.9.3. Indenizações e multas.

21. DOS CASOS OMISSOS

21.1. 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.

22. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

22.1. O interessado deve consignar em sua proposta que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente **ANEXO I** - Projeto Básico (Termo de Referência), ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções preventivas/corretivas relacionadas ao imóvel elencadas no item 6.1.34, bem como as decorrentes de seu processo construtivo.

22.2. 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.

22.3. Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245/1991 e, no que couber, da Lei nº 8.666/1993 e alterações posteriores.

23. FORO

23.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária no Amazonas (Justiça Federal), com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Aprovo o presente **ANEXO I** - Projeto Básico (Termo de Referência), nos termos do Art. 9º, § 1º do Decreto nº 5.450/05.

MÁRCIO COSTA MACIEL
Agente de Polícia Federal
PA/TFE/SR/PF/AM

Manaus/AM, ____ de ____ de 2022.
(datado eletronicamente)

EDUARDO ALEXANDRE FONTES
Delegado de Polícia Federal
Ordenador de Despesas



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO ALEXANDRE FONTES, Superintendente Regional**, em 07/07/2022, às 19:23, 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 **MARCIO COSTA MACIEL, Agente de Polícia Federal**, em 07/07/2022, às 19:39, 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 **23928146** e o código CRC **372A9077**.