



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJSP - POLÍCIA FEDERAL  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES - CPL/SELOG/SR/PF/PA

## PROJETO BÁSICO

Nos termos da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, apresentamos o presente Projeto Básico que irá subsidiar os procedimentos administrativos com vistas à locação de imóvel no município de Santarém/PA.

### 1. DO OBJETO

1.1 O objeto deste Projeto Básico consiste na locação de imóvel destinado a sediar as instalações da Delegacia de Polícia Federal em Santarém/PA.

### 2. DO CUSTO ESTIMADO

2.1 O custo mensal máximo que a Administração se propõe a pagar pela locação é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

2.2 O valor de referência descrito acima foi baseado em pesquisas de preços obtidas junto a outras entidades públicas.

2.3 A locação do futuro imóvel deverá ser precedida de avaliação, para verificar se a proposta apresentada pelo locatário do imóvel escolhido está compatível com o preço de mercado.

### 3 JUSTIFICATIVA E MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

3.1 A Polícia Federal atua no âmbito de interesses da União e tem como objetivo a apuração de crimes e infrações penais cometidas contra a União e também suas empresas públicas, além de atribuições de polícia administrativa como emissão de passaporte, controle de armas e produtos químicos, além daquelas atinentes à segurança privada.

3.2 Outrossim, possui como missão a repressão ao tráfico de drogas em nível nacional, ao contrabando e descaminho. O órgão também é responsável por exercer as funções de polícia marítima, aeroportuária e de fronteiras, ou seja, é o agente oficial em portos, aeroportos e postos de fronteiras com outros países. Também exerce, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União, ou seja, investiga crimes e colhe provas que serão usadas em processos na Justiça Federal.

3.3 A Secretaria de Patrimônio da União no Pará - SPU/PA informou a este órgão que não há no município de Santarém/PA imóvel disponível para cessão, que atenda aos requisitos informados no documento encaminhado via SISREI, conforme Declaração de Indisponibilidade.

3.4 Diante de tal quadro, a alternativa mais viável para solucionar este problema, de forma rápida e eficiente, é a locação de outro imóvel que atenda às necessidades da Polícia Federal na cidade de Santarém/PA.

### 4 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

4.1 O espaço físico necessário ao desenvolvimento das atividades da instituição, levando em consideração as atividades específicas de cada setor e o número de servidores, deverá respeitar o disposto no art. 4º, do

Decreto n 10.193, de 27 de dezembro de 2019, que estabelece a área média de até 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) de área útil para o trabalho individual.

4.2 A localização deverá ser em um perímetro onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, visando proporcionar maior comodidade ao público em geral.

4.3 A edificação destinada às instalações da Delegacia de Polícia Federal, a ser instalada na cidade de Santarém/PA, deverá atender aos requisitos abaixo elencados, visando propiciar o desenvolvimento adequado das atividades do órgão, atendimento satisfatório aos cidadãos e cumprimento da missão institucional:

4.3.1 Área útil para trabalho individual de 9,00 m<sup>2</sup>;

4.3.2 Possuir entre 25 e 30 salas, separadas fisicamente por divisórias, alvenaria ou similar e fechamento superior por meio de forro, laje ou similar, que atendam as necessidades de cada setor.

4.3.3 Instalações adequadas ao atendimento de pessoas com deficiência ou possuam mobilidade reduzida, em prédios privados e de acesso público, nos termos da Lei n° 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto n° 5.296, de 02 de dezembro de 2004;

4.3.4 Banheiros masculino e feminino separados e com instalações adequadas e dimensionadas de maneira suficiente para atendimento à quantidade de servidores, estagiários e prestadores de serviços, bem como ao público externo atendido pela instituição;

4.3.5 Possuir, pelo menos, 1 (um) banheiro adaptado para portadores de necessidades especiais, conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

4.3.6 Área pavimentada destinada ao estacionamento de, pelo menos, 23 (vinte e três) automóveis, fechada e isolada da parte externa do imóvel por meio de portão, para os veículos ostensivos e descaracterizados da PF;

4.3.7 Área útil compreendida entre 900 e 1.200 m<sup>2</sup>. Considera-se área útil toda área a ser ocupada pelas unidades administrativas, não sendo consideradas partes da edificação como: sanitários, auditórios, áreas de circulação vertical, áreas de garagem, hall de elevadores, escadas, saídas de emergência, casas de máquinas, entre outros.

4.3.8 Instalações elétricas, telefônicas, de rede de dados, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadamente dimensionadas para o porte da edificação e a quantidade de servidores, prestadores de serviços e cidadãos, incluindo acessórios, tais como: espelhos de tomada, luminárias, lâmpadas, torneiras, espelhos, fechaduras, etc;

4.3.9 Sistema de prevenção e combate a incêndio, com sinalização visual, extintores de incêndio, saída de emergência, em atendimento à legislação vigente.

## **5 CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO E HABILITAÇÃO**

5.1 Da aceitação da proposta:

5.1.1 A proposta deverá possuir as especificações do objeto, o prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas (se for o caso), identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato, valor mensal do aluguel e valor total para o período de 5 (cinco anos), que deve computar todos os custos necessários para realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

5.1.2 A proposta deverá ser complementada com a seguinte documentação: carta de Habite-se, escritura atualizada do imóvel, certidão negativa do cartório de registro do imóvel, certidão negativa de IPTU, documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de bombeiros militar do Pará, todos os projetos de prevenção e combate a incêndio devidamente aprovados pelo CBMPA, planta baixa da benfeitoria e cópia autenticada do registro de imóveis.

5.2 Da habilitação da proponente:

5.2.1 São documentos condicionantes à contratação:

#### 5.2.1.1 Documentos relativos à habilitação jurídica:

5.2.1.1.1 No caso de pessoa física ou jurídica: cédula de identidade do proprietário ou responsável pelo imóvel;

5.2.1.1.2 No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

5.2.1.1.3 No caso de sociedade empresária: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente inscrito no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

5.2.1.1.3.1 Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva;

5.2.1.1.4 No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

5.2.1.1.5 No caso de microempresa ou empresa de pequeno porte: declaração de que se enquadra na condição de microempresa ou empresa de pequeno porte;

5.2.1.1.6 No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido por órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

#### 5.2.1.2 Documentos relativos à qualificação econômico-financeira:

5.2.1.2.1 Certidão negativa de falência, concordata, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede do contratante pessoa jurídica ou empresário individual.

#### 5.2.1.3 Documentos relativos à regularidade fiscal e trabalhista:

5.2.1.3.1 Prova de inscrição do locador no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

5.2.1.3.2 Prova de inscrição do locador no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

5.2.1.3.3 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do locador, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

5.2.1.3.4 Prova de regularidade perante a Fazenda Federal, mediante certidão conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à dívida ativa da União, por ela administrados;

5.2.1.3.5 Prova de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal, ambas do domicílio ou sede do locador;

5.2.1.3.6 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de serviço (FGTS) por meio de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, emitido pela Caixa Econômica Federal, quando Pessoa Jurídica;

5.2.1.3.7 Prova de regularidade relativa à Seguridade Social;

5.2.1.3.8 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, em cumprimento ao disposto na Lei nº 12.440, de 07/07/2011, quando Pessoa Jurídica.

5.3 Não será contratada a empresa que deixar de apresentar quaisquer dos documentos exigidos para a habilitação, ou apresentá-los em desacordo com o estabelecido neste Projeto Básico.

5.4 Toda a documentação exigida deverá ser apresentada por uma das seguintes formas:

5.4.1 Em original;

5.4.2 Por qualquer processo de cópia, exceto por fac-símile, autenticada por Servidor Público da Administração, devidamente qualificado ou por Cartório competente;

5.4.3 Publicação em órgão da Imprensa Oficial;

**Os interessados que se encontram cadastrados no Sistema de Cadastro Unificado de Fornecedores – SICAF ficarão dispensadas de apresentar os documentos exigidos neste Projeto Básico, que se encontrem disponíveis e regulares no citado Sistema. A comprovação de regularidade de cadastramento e habilitação parcial no SICAF será efetuada mediante consulta “on line” ao sistema.**

## **6 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

6.1 O locador obriga-se a:

6.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações de sua proposta;

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

6.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

6.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

6.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.1.6 Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

6.1.7 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

6.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

6.1.9 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.1.10 A LOCADORA deverá, em até 90 (noventa) dias, contados da comunicação do órgão contratante, a respeito da decisão de escolha do imóvel a ser locado, realizar todos os ajustes indicados pela LOCATÁRIA, a fim de tornar o imóvel totalmente adaptado para o atendimento das necessidades do órgão contratante.

## **7 OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

7.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

7.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;

7.1.2 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;

7.1.3 Realizar vistoria no imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

7.1.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

7.1.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.1.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

7.1.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.1.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

7.1.9 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

7.1.10 Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

7.1.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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.

## **8 FISCALIZAÇÃO**

8.1 A fiscalização será exercida por fiscal designado pela Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

8.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

8.3 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

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

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

## **9 DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

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

9.2 Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

9.3 A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

## **10 DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

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

10.1.2 Multa:

10.1.2.1 Moratória de até 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) por dia de atraso injustificado, a respeito de alguma providência necessária, sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 60 (sessenta) dias;

10.1.2.2 Compensatória de 1,5% (um vírgula cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser acumulada com a multa moratória, desde que o valor acumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

10.1.3 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Superintendência Regional do Departamento de Polícia Federal no Estado do Pará, pelo prazo de até dois anos;

10.1.4 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 LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

10.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

10.2.1 Tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

10.2.2 Tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação;

10.2.3 Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados;

10.3 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999;

10.4 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade;

10.5 As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente;

10.5.1 Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente;

10.6 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

10.7 As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **11 MEDIDAS ACAUTELADORAS**

11.1 Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

## **12 DA RESCISÃO CONTRATUAL**

12.1 A LOCATÁRIA, no seu próprio interesse, poderá rescindir o 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.

12.2 A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

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

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

12.3.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII, do artigo 78, da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do

término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.3.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 01 (um) aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

12.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

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

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

12.7 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.7.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.7.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.7.3 Indenizações e multas.

### 13 DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 O presente Projeto Básico foi elaborado no uso das atribuições legais e normativas aplicáveis, integrando o processo administrativo, formalizado com vistas à concretização da contratação pretendida.

ERIC QUINTELA SMITH  
Escrivão de Polícia Federal  
Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

Aprovo o presente Projeto Básico, conforme art. 7º, § 2º, I, da Lei nº 8.666/93.

JOSÉ ROBERTO PERES  
Delegado de Polícia Federal  
Superintendente Regional da SR/PF/PA



Documento assinado eletronicamente por **ERIC QUINTELA SMITH, Chefe de Setor - Substituto(a)**, em 10/11/2023, às 16:25, 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 **JOSE ROBERTO PERES, Superintendente Regional**, em 10/11/2023, às 18:28, 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

[https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&cv=28997630&crc=F90EEE20](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=28997630&crc=F90EEE20).

Código verificador: **28997630** e Código CRC: **F90EEE20**.

---