

## Resposta - Esclarecimentos sobre o Edital de Chamamento Público n. 01/2023 PF/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS)

RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

Qua, 06/09/2023 18:59

Para:engecomLtda <engecomLtda@uol.com.br>

Cco:Marcela Gomes Serafim Mendes <marcela.mgsm@pf.gov.br>;Adair Jose da Silva <adair.ajs@pf.gov.br>;Victor Spinola Valenca <victor.vsv@pf.gov.br>;Victor Hugo de Lima Caetano <victor.vhlc@pf.gov.br>;Willian de Sena Gomes <willian.wsg@pf.gov.br>;Joao Claudio Nabas <nabas.jcn@pf.gov.br>;Tito Dias Junior <tito.tdj@pf.gov.br>;Henrique Luedke Biesdorf <henrique.hlb@pf.gov.br>;Victor Yaggo dos Santos Ribeiro <victor.vysr@pf.gov.br>;Leonardo Pereira de Souza <leonardo.lps@pf.gov.br>;Magda Martins Magalhaes <magda.mmm@pf.gov.br>;Larissa Magalhaes Nascimento <larissa.lmn@pf.gov.br>;Ana Carolina Carvalho Caetano <carolina.accc@pf.gov.br>;Luis Fernando de Assis Silva <luis.lfas@pf.gov.br>;Laira Giacomett de Carvalho <laira.lgc@pf.gov.br>

Prezado Representante,

Em atenção as dúvidas suscitadas por essa empresa, têm-se os seguintes esclarecimentos:

**QUESTIONAMENTO 1:** A carência do item 5.2 prevista no Anexo II - Termo de Compromisso, trata a partir de quando será iniciada a contagem para emissão da primeira nota fiscal/recibo, para fins de pagamento da locação do imóvel referente ao período adimplido.

Recebidas as chaves e feita a entrega definitiva, 30 dias depois a empresa poderá emitir a Nota fiscal ou recibo, referente ao período anterior de 30 dias, isso quer dizer que não vamos entrar pagando.

Já a carência do item 7.10 do Termo de Referência refere-se ao efetivo pagamento, que sempre será de até 30 dias após o recebimento da Nota fiscal. Ou seja, passados 30 dias da entrega definitiva do imóvel, a empresa emitirá Nota fiscal, a qual será paga em até 30 dias de seu recebimento.

Exemplificando: recebemos o imóvel dia 01/01/2025 e a partir de 01/02/2025 a empresa já poderá apresentar a nota fiscal referente ao período de 01/01 a 31/01/2025, a qual será paga até 30 dias de seu recebimento, e assim, sucessivamente.

**QUESTIONAMENTO 2:** a empresa que vier a ser contratada, ou mediante contratação direta ou licitação, a depender da participação de interessadas no Chamamento Público, somente poderá iniciar a construção ou adaptação do imóvel a partir da formalização do Termo de Compromisso.

Correto o entendimento da empresa de que na assinatura do Termo de Compromisso já estará definido o valor do aluguel (item 5.1 do Anexo II – Termo de Compromisso), que será reajustado anualmente por um dos índices previstos (o menor), limitado a 1% do valor do imóvel. Desse modo, firmado o Termo de Compromisso, concluída a construção/adaptação do imóvel, o reajuste poderá resultar em valor a maior ou a menor que o vigente quando de sua solicitação.

Não há qualquer insegurança jurídica quanto a locação do imóvel, ocorre que, os reajustes não poderão ser aplicados indiscriminadamente, só com aplicação de determinado índice, conforme as condições de reajuste previstas no item 7.2 – Anexo II.

*“7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze)*

*meses, observado o limite de 1% (um por cento), ao mês, do valor de mercado do imóvel locado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.*

*7.2.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR obriga-se a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.”*

**QUESTIONAMENTO 3:** Repisamos os esclarecimentos prestados quanto ao questionamento anterior. No contexto, caberá ao profissional habilitado no conselho profissional competente designado e/ou contratado pela Administração para o ato, revalidar laudo ou reavaliar o valor de mercado do imóvel a fim de garantir que o valor do reajuste não fique superior a 1% do valor do bem, portanto, sem ônus a locadora/contratada.

Em conformidade com a Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização, tem-se que a avaliação do laudo possui validade de 12 meses, no entanto, o laudo poderá ser revalidado anualmente até o limite máximo de 05 anos e desde que não ultrapasse o limite ao mês de 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel, determinado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel e, se a variação dos preços dos imóveis assemelhados no mercado imobiliário, e/ou os índices econômicos de mercado, não ultrapassar 15% (quinze por cento) no acumulado desde a data da avaliação até a de revalidação.

Ultrapassados os limites de 1% ao mês do valor de mercado do imóvel do Laudo ou os 15% do acumulado, deverá ser emitido um novo laudo de avaliação.

Importante salientar que as revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por servidor habilitado em conformidade com o art. 57 da IN n. 67/22.

### **“INSTRUÇÃO NORMATIVA SPU/ME Nº 67, DE 20 DE SETEMBRO DE 2022**

#### **Do Prazo de Validade das Avaliações**

Art. 55. Os laudos de avaliação e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 12 (doze) meses, contado a partir da data de sua elaboração.

Parágrafo único. Nas cessões, locações e arrendamentos, as avaliações deverão estar válidas por ocasião da assinatura dos contratos, cujas cláusulas determinarão os procedimentos de atualização dos valores.

Art. 56. A revalidação da avaliação é um procedimento que visa a análise econômica e do mercado imobiliário em que está inserido o imóvel, estendendo o prazo de validade de uma avaliação por mais 12 (doze) meses, contados a partir da data final de sua validade anterior.

§ 1º As avaliações poderão ser revalidadas, obedecidos os critérios presentes no art. 57, limitadas a:

I – 3 (três) anos para a finalidade de alienação e atualização da Planta de Valores da SPU, nos termos do art. 11-B, §9º, da Lei nº 9.636, de 1998; e

II – 5 (cinco) anos para as demais finalidades, conforme artigos 20 e 21.

§ 2º. A revalidação de uma avaliação para planta de valores, objetiva apenas a extensão de sua validade, não devendo ser confundida com o ato administrativo da atualização anual da planta de valores da SPU, prevista pelo art. 11-B, § 9º, da Lei nº 9.636, de 1998.

Art. 57. As avaliações poderão ser revalidadas se a variação dos preços dos imóveis assemelhados no mercado imobiliário, e/ou os índices econômicos de mercado, não ultrapassar 15% (quinze por cento) no acumulado desde a data da avaliação até a de revalidação.

§ 1º As revalidações deverão ser devidamente fundamentadas e justificadas por meio de nota técnica elaborada por servidor habilitado, observando, no que couber:

- I – os dados amostrais dispostos nas avaliações;
- II – a estabilidade mercadológica de imóveis na região no período;
- III – a existência de imóveis similares ofertados; ou
- IV – a variação de índices oficiais no período mencionado.”

**QUESTIONAMENTO 4:** A contratação pretendida, nas condições postas, são para atender as necessidades da SR/PF/RO.

Definidas as condições de reajuste, apresentada proposta ou logrado êxito na licitação, cabe a eventual interessada/participante anuir ao estipulado.

Veja que já estão definidos os índices, IGP-M ou IPCA, prevalecendo o menor, limitado por mês a 1% do valor de mercado do imóvel.

Ocorre que recentemente, em levantamentos realizados pelo GTED, inclusive quanto ao reajuste de um contrato de locação firmado com essa empresa, optou-se pela aplicação do IPCA em detrimento do IGP-M, previsto em contrato, dada a relevante variação demonstrada na comparação entre os índices.

Do mesmo modo, os custos previstos quanto as *facilities* de manutenção predial e de equipamentos, serão reajustados.

**QUESTIONAMENTO 5:** O Anexo III (e não II como indicado pela empresa) refere-se a minuta de Termo de Contrato, em que alguns campos dependem de sua efetiva formalização para preenchimento, como é o caso do ora citado 9.1.37.

Assim, ratificamos que os serviços de manutenção serão sempre prestados no imóvel a ser locado, construído ou adaptado.

O item 9.1.38 deverá ser considerado, o qual será excluído, já que sem efeito prático.

**QUESTIONAMENTO 6:** Em relação ao estacionamento coberto, as vagas poderão ocupar o terreno como um todo, não há quaisquer restrições em relação a sua disposição, sendo facultado inclusive a empresa vencedora optar pelo sistema construtivo dos estacionamentos.

Dito isso, é importante frisar que as vagas de estacionamento, assim como o pátio de veículos apreendidos devem estar no interior do terreno da SR/PF/RO, entretanto sua disposição e sistema construtivo são de livre escolha do investidor, respeitadas as legislações municipais e de acessibilidade cabíveis.

**QUESTIONAMENTO 7:** A aplicação do IMR, previsto no item 9.1 do TR, refere-se essencialmente ao tempo de resposta e atendimento da demanda de manutenção preditiva, preventiva e corretiva pela empresa, com a indicação de alguns critérios a observar.

A título de exemplo, digamos que a futura locadora estimou em sua proposta R\$ 55.000,00 de custos com as *facilities*. Que foi aberto chamado para manutenção de determinado equipamento e a empresa tem o prazo de até 04 horas (vide ex. do item 9.1.8.1.1 da minuta do Contrato) para atendimento e não o cumpre. Observado o escalonamento a partir do IMR instituído, poderá ser glosado percentual sobre o valor das *facilities*, excluído o da locação em si.

Os itens 9.1.8 a 9.1.9 previstos no Anexo III – minuta de Termo de Contrato referem-se a rol não exaustivo de serviços de manutenção previstos. Todavia, como se vê, não consta destes o detalhamento do percentual correspondente a eventual glosa por atraso ou não atendimento, o que será minudenciado no IMR, a ser detalhado no Anexo I.5 do Termo de Referência, com previsão de republicação do Edital e seus anexos.

Cabe ainda informar que, a glosa máxima mensal prevista no IMR é de 15% (quinze por cento) sobre o valor das *facilities* de manutenção predial, excluído o valor da locação.

Visando otimizar os trabalhos, está previsto no item 9.1.10 o fornecimento pela locadora de recurso destinado a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores da SR/PF/RO e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

**QUESTIONAMENTO 8:** O previsto no item 9.23 do Anexo I – Termo de Referência, tem por base os modelos da AGU, nos termos do que fixa o inciso IV, do art. 19, da 14.133, sem previsão de multa por atraso pela SR/PF/RO, mas tão somente atualização por índice. Convém citar que a SR/PF/RO como órgão do executivo federal deve observância a Lei 14.133/2021.

Do mesmo modo, foi observado modelo da AGU para o tópico das Infrações Administrativas.

Os modelos da AGU estão disponíveis em <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoescontratos/14133>.

Considerando que ainda não há modelo específico para locação de imóvel pela nova Lei, no caso do TR e da Minuta de Contrato tivemos por base os modelos de serviços sem mão de obra – maio2023 e o de outros chamamentos públicos do executivo federal.

**QUESTIONAMENTO 9:** Considerando a falta de clareza nas cláusulas 13.2 e 13.2.1 da minuta do contrato, que mistura “antes do prazo nele fixado” e “extinção na próxima data de aniversário”.

Considerando que a rescisão prevista no 13.3, com base no art. 137, da Lei 14.133, contempla essencialmente condições de não cumprimento do pactuado pelo locador, caso fortuito ou força maior, situações alheias ao locatário, com poucas exceções. Que se tratando de rescisão por culpa exclusiva do locador não deverá incidir multa à Administração.

Desse modo, citamos que referidas cláusulas serão revistas e, oportunamente divulgadas mediante a republicação do Edital.

**QUESTIONAMENTO 10:** O previsto na cláusula décima quinta, constante do modelo da AGU, norteia os contratos firmados pela Administração Pública federal, em consonância com o inciso IV, do art. 19, da 14.133.

Importante lembrar que o TR, minutas do Termo de Compromisso e de Contrato, nessa etapa, visam nortear as empresas interessadas na apresentação de propostas para futura locação de imóvel à SR/PF/RO, sem, contudo, implicar em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

Por fim, registramos que o Edital será republicado para contemplar o IMR – Anexo I.5 do TR, e na oportunidade, exclusão do item 9.1.38 e revisão dos itens da cláusula de rescisão, ambos do Anexo III – da minuta de contrato.

Comissão Especial de Contratação

Fone: (69) 3216-6205 e e-mail: [cpl.selog.srro@pf.gov.br](mailto:cpl.selog.srro@pf.gov.br)

---

**De:** engecomltda <engecomltda@uol.com.br>

**Enviado:** sexta-feira, 1 de setembro de 2023 18:31

**Para:** RO/SR - Comissão Permanente Licitações <cpl.selog.srro@pf.gov.br>

**Assunto:** Esclarecimentos sobre o Edital de Chamamento Público n. 01/2023 Polícia Federal/RO- LOCAÇÃO DE IMÓVEL (BTS- Built to Suit- locação sob demanda)

You don't often get email from engecomltda@uol.com.br. [Learn why this is important](#)

boa tarde a todos

À Comissão Especial de Contratação

em anexo apresentamos uma carta solicitando esclarecimentos sobre o EDITAL DE CHAMAMENTO 01/2023 locação de imóvel para a sede da Polícia Federal.

Atenciosamente,

giuliano borges