

# Estudo Técnico Preliminar 23/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

Necessidade de local para funcionamento da Força Integrada de Combate ao Crime Organizado (FICCO), considerando a quantidade aproximada de 14 (quatorze) policiais trabalhando concomitante. Com as respectivas necessidades de estações de trabalho, gabinetes para os delegados e alojamento para policiais e plantonistas.

Com a criação da SEÇÃO REGIONAL DA FORÇA-TAREFA DE SEGURANÇA PÚBLICA no sul da Bahia (FICCO/DPF/ILS/BA), através do Acordo de Cooperação Técnica - ACT 005/2023, devidamente publicado no D.O.U. de 20/12/2023, Processo SEI nº 08256.000614/2023-04, no âmbito da Superintendência Regional da Polícia Federal na Bahia, faz-se necessário a disponibilização de uma estrutura física adequada para seu funcionamento. A força tarefa, denominada de Força Integrada de Combate ao Crime Organizado (FICCO)\*, no município de Ilhéus / BA, que será formada por Policiais Federais, Policiais Rodoviários Federais, além de Policiais Cíveis e Militares do Estado da Bahia.

De acordo com o plano de execução do Acordo de Cooperação Técnica, serão em torno de 09 (nove) colaboradores fixos e cerca de 04 (quatro) colaboradores "missionários" de todas as forças policiais, que desempenharão as suas atividades de forma concomitante, compartilhando o mesmo ambiente de trabalho. Neste local serão desenvolvidas atividades de inteligência, de polícia judiciária e de apoio ao enfrentamento direto à criminalidade violenta que assola a população do sul da Bahia.

Em razão da peculiaridade dos trabalhos voltados ao combate ao crime organizado, as atividades da FICCO em Ilhéus/BA demandarão dos policiais a realização de trabalho diurno e noturno, todos os dias da semana, em caráter de sobreaviso permanente. Alguns destes colaboradores, inclusive, serão recrutados do interior do Estado ou em outras unidades da Federação para auxiliarem nos trabalhos neste município e região.

Para o bom desenvolvimento de tais atividades torna-se necessário a disponibilização de estrutura física que atenda minimamente às necessidades básicas dos colaboradores da FICCO/Ilhéus-BA. O local da força tarefa além de possuir todos os recursos de informática e de mobiliário de escritório, deverá ainda dispor de alojamentos para os policiais que estejam de missão.

Diante desta necessidade e, considerando que a Delegacia de Polícia Federal em Ilhéus/BA não dispõe de local adequado que possa recepcionar os policiais integrantes da FICCO, foram oficiadas a SPU, o Governo do Estado da Bahia e a Prefeitura Municipal de Ilhéus/BA para que indicassem imóvel público apto a acolher a Força Tarefa. Em resposta, todos informaram não possuírem local adequado para atender a demanda apresentada ou apresentaram locais sem a mínima condição estrutural, de localização, física ou logística.

Por todo o exposto, iniciou-se o presente processo que tem como o objetivo locar um imóvel para a instalação da FICCO no município de Ilhéus / BA, pelo período de **60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por igual período, com a condicionante de caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do Inciso VIII do art. 137, da Lei 14.133/2021, a Locatária decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de quaisquer multas, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias**, permitindo assim o pleno desenvolvimento das atividades desta importante estratégia no enfrentamento ao crime organizado em território baiano, especialmente no sul da Bahia, origem de diversas facções do Crime Organizado que estão expandindo suas atividades criminosas para todo o Estado da Bahia.

*\* A FICCO é um projeto do Ministério da Justiça junto com a Polícia Federal, sendo que todo o custeio operacional da base será realizado pela CGPRE/DICOR/PF, por meio de descentralização de valores para a Superintendência Regional da Polícia Federal na Bahia.*

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM ILHÉUS / BA - DPF/ILS/BA	MURILO CURVELO DE MATOS
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM ILHÉUS / BA - DPF/ILS/BA	ADAIR GREGÓRIO

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O valor total do aluguel contendo todas as despesas (IPTU, taxa de condomínio - se for o caso, entre outros) não deverá ultrapassar a quantia mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais);

Deve estar totalmente construído (em boas condições de uso) e disponível para uso a partir do dia 01/08/2024, preferencialmente, ou ainda em outro prazo oportuno acordado entre as partes;

A totalidade do imóvel deverá ser destinada para o uso exclusivo da FICCO/DPF/ILS/BA;

O imóvel deverá dispor de, no mínimo, 04 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 02 banheiros e garagem fechada para 03 carros;

A metragem da área útil do imóvel deverá ser de, no mínimo, 250m<sup>2</sup>, levando-se em consideração a quantidade de policiais fixos, de missão, equipe de apoio na realização de trabalhos externos e demais colaboradores que, somados, poderão contabilizar em torno de 14 (quatorze) pessoas;

Climatização: caso não haja sistema de ar-condicionado em todos os ambientes da casa, deverá ser permitida a instalação, principalmente, nos quartos, salas e no local a ser identificado posteriormente para alocar os equipamentos de informática (servidores de dados, roteadores, *switchs*, entre outros), se possível, com estrutura para comportar cabeamentos e rede lógica;

Instalações elétricas: em plena condição de funcionamento e com capacidade para atender a toda demanda/carga elétrica de equipamentos, computadores e aparelhos de ar-condicionado em todas as dependências;

Elétrica e hidráulica: em plena condição de funcionamento em todo o imóvel, com tomadas e torneiras instaladas, sendo que em cada ambiente deverá haver, pelo menos, dois pontos de energia contendo tomadas tripolar de 10A e/ou 20A;

O imóvel deverá dispor de Habite-se, entre outras documentações necessárias e legais;

O imóvel não deverá, preferencialmente, possuir piscina ou cobertura vegetal, arbórea (nativa ou introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas);

O imóvel deverá estar situado em região sul do município de Ilhéus / BA, preferencialmente, entre os bairros Jardim Atlântico, ou Nossa Senhora da Vitória, ou São Francisco, ou na BR-001 / Rodovia Tancredo Neves. A rua do imóvel deverá ser residencial e contar, preferencialmente, com serviço de vigilância, ao menos, noturna.

### 5. Modelo de Locação

#### LOCAÇÃO TRADICIONAL

**Justificativa da escolha de um dos modelos de locação:** Art. 5º, III, da IN/SEGES/ME nº 103/2022

Considerando que a não contemplação dos serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, traz vantagens significativas à administração pública, tendo em vista que muitos desses serviços existem em Contratos vigentes na Delegacia de Ilhéus/BA e podem ser utilizados ou ampliados com devidos termos aditivos caso necessário, racionalizando-se recursos e aspectos operacionais.

## 6. Levantamento de Mercado

### PESQUISA DE PREÇO E MAPA COMPARATIVO

Entre os dias 15 e 17/02/2024 foram realizadas, por meio de sites de oferta de aluguéis de imóveis, pesquisas de preços de residências que atendessem aos requisitos mínimos para a instalação da FICCO/DPF/ILS/BA.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>ENDEREÇO</b>	Rua Dina Goes, S/N, Bairro São Francisco, Ilhéus / BA	Rua "B", S/N, Bairro Jardim Atlântico, Ilhéus - BA	Avenida Tancredo Neves, S/N, Bairro Nossa Senhora da Vitória, Ilhéus / BA
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
<b>VALOR MENSAL DO ALUGUEL(m<sup>2</sup>)</b>	12,50 / m <sup>2</sup>	16,67 / m <sup>2</sup>	47,05 / m <sup>2</sup>
<b>LINK ANÚNCIO</b>	<a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/casa-para-locacao-sao-francisco-ilheus-ba/CA0186_TORRI?map=1">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/casa-para-locacao-sao-francisco-ilheus-ba/CA0186_TORRI?map=1</a>	<a href="https://www.arboimoveis.com.br/imovel/casa-com-7-dormitorios-a-venda-420-m-por-r-1-990-000-00-jardim-atlantico-ilheus-ba/CA0095_TORRI">https://www.arboimoveis.com.br/imovel/casa-com-7-dormitorios-a-venda-420-m-por-r-1-990-000-00-jardim-atlantico-ilheus-ba/CA0095_TORRI</a>	<a href="https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/casa-com-5-suites-em-condominio-fechado-1277100861">https://ba.olx.com.br/sul-da-bahia/imoveis/casa-com-5-suites-em-condominio-fechado-1277100861</a>
<b>VALOR MENSAL</b>	<b>R\$ 7.500,00</b>	<b>R\$ 7.000,00</b>	<b>R\$ 8.000,00</b>

## 7. Descrição da solução como um todo

A contratação do aluguel de um imóvel residencial permitirá o efetivo início das atividades da FICCODPF/ILS/BA que atualmente está utilizando, de forma precária, um anexo na DPF/ILS/BA. Pelo fato do atual local não atender as necessidades para a total operacionalização da FICCO/ILHÉUS/BA, a base está funcionando somente com 07 (sete) policiais. Pelo planejamento, a base já deveria estar atuando com, no mínimo, 14 (quatorze) policiais.

A instalação da FICCO/DPF/ILS/BA num local apropriado propiciará a alocação de mais policiais que irão compor a equipe fixa de 03 (três) Policiais Federais, 03 (três) Policiais Civis e 03 (três) Policiais Militares, além de permitir que venham de missão para o município de Ilhéus/BA mais 05 (cinco) Policiais (da capital baiana, do interior do estado e/ou de outras unidades da federação).

O imóvel a ser alugado será adaptado da seguinte forma: 02 (dois) quartos irão servir como alojamento para, no mínimo, 08 (oito) policiais; 02 (dois) quartos serão adaptados como gabinetes, sendo 01 para o Delegado da PF (Chefe da FICCO/DPF/ILS/BA) e 01 para o Delegado da Polícia Civil que também comporá a equipe fixa da FICCO/DPF/ILS/BA; 02 (duas) salas serão adaptadas e mobiliadas para recepcionarem as estações de trabalho; pelo planejamento deverá comportar, ao menos, 06 (seis) estações de trabalho cada sala.

Com a efetivação do aluguel e a realização das adaptações no imóvel, a FICCO/DPF/ILS/BA poderá dar a sua parcela de contribuição no combate as facções criminosas que estão atuando em território baiano, em especial na região do sul da Bahia, cidades onde facções criminosas ligadas ao Crime Organizado tem presença efetiva e estão "exportando" suas atividades para a capital e outras regiões do estado.

Vale ressaltar que, pelo planejamento inicial, a FICCO/DPF/ILS/BA deverá funcionar diuturnamente, todos os dias da semana. No entanto, somente poderá ser viabilizado esse regime de trabalho após a instalação da base no imóvel proposto.

## 8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A quantidade a ser contratada se resume ao aluguel de um imóvel durante o período de **60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por igual período, com a condicionante de caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do Inciso VIII do art. 137, da Lei 14.133/2021, a Locatária decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de quaisquer multas, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.**

Previsão inicial de 60 (sessenta) meses; valor máximo de R\$ 12.000,00 por mês; totalizando um valor estimado de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), caso se chegue a 60 meses de contrato.

## 9. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 720.000,00

IN 01/2019 - SGD/ME,IV - estimativa do custo total da contratação;

Valor (R\$): 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais).

O valor estimado da contratação é de 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), considerando o valor estimado máximo de R\$ 12.000,00 mensal, durante o período de 60 meses, caso se chegue de fato até esse período de contratação.

## 10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

No caso em tela, o parcelamento se mostra técnica e economicamente inviável, pois para o cumprimento eficaz do objeto do contrato, o parcelamento traria descontinuidades perigosas à eficácia na execução do serviço, ou conforme aludido por Fernandes, 2010:

*“... Na comparação parcelamento x solução integrada evidenciada nesse estudo, aduz-se que a sistemática do gerenciamento integrado vem sendo absorvida como a de melhor vantagem, uma vez que além de representar avanço de gestão, controle e redução de gastos, e permitir a unicidade de objeto, suprime problemas de continuidade dos serviços contratados, garantindo-lhes a um só tempo celeridade, harmonia, equilíbrio e revisão dos atos ...”.*

Portanto, para a unicidade do objeto, ou seja, para a perfeita alocação do efetivo em um único imóvel, o aluguel de um local por um menor período de tempo traria prejuízos claros ao andamento das atividades precípuas da FICCO/DPF/ILS/BA.

## 11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não existe contratações que guarde quaisquer relações/afinidades com a que está sendo proposta.

## 12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente demanda não foi prevista no Plano Anual de Contratações, em razão de a necessidade ter surgido após a conclusão do PAC/PGC do exercício de 2024.

Por estar dentro do objetivo institucional da Polícia Federal, a presente demanda será incluída no PAC/PGC de forma **extemporânea**.

## 13. Justificativa de não compartilhamento

Segue justificativa referente à recomendação do art. 5º, III, da Instrução Normativa - IN SEGES/ME nº 103/2022, que recomenda que seja comprovada a inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

Apesar das consultas realizadas, especialmente à Administração Pública Federal, não haver menção à compartilhamento de imóvel; diversas diligências "in loco" foram realizadas aos entes públicos no município de Ilhéus/BA, comprovando-se a total inexistência dessa possibilidade, principalmente se considerando a descrição da demanda:

**"...imóvel residencial em boas condições de uso com no mínimo, 250 m2 de área útil, que esteja situado em bairro , preferencialmente, localizado em um dos bairros da zona sul do município de Ilhéus - BA (Jardim Atlântico, ou Nossa Senhora da Vitória, ou São Francisco, ou na BR-001 / Rodovia Tancredo Neves). Deverá possuir, no mínimo, 04 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, além de garagem para, no mínimo, 03 carros. Como pré-requisito tem-se ainda que o imóvel deverá estar em rua residencial que possua serviço de vigilância...."**

Entretanto, mesmo que houvesse algum imóvel disponível que atendesse a demanda de forma compartilhada, existe uma recomendação expressa da CGPRE/DICOR/PF, Coordenação e Diretoria que as "FICCO's" de todo território nacional estão subordinadas, com Portaria em atual edição, que traz a recomendação: - "As Unidades das FICCO's devem funcionar preferencialmente independente e fora das unidades da PF e de outras Instituições".

Além disso, vale ressaltar que atualmente, de maneira precária e provisória a unidade da FICCO/DPF/ILS/BA vem funcionando nas dependências da Delegacia da Polícia Federal em Ilhéus-BA, contrariando inclusive a Portaria nº 1.022/2023 - SR/PF/BA, que estabelece normas e procedimentos correlacionados à Segurança Orgânica, atribuindo no Capítulo VII, Art. 12, competência aos Chefes de Delegacias quanto ao cumprimento destas normas. Ou seja, torna-se inviável o cumprimento normativo, considerando o compartilhamento de espaço físico entre instituições, principalmente pela natureza totalmente distinta das atividades desenvolvidas.

Em concordância com o ACT/005/2023 - Acordo de Cooperação técnica de criação da Força Tarefa em Ilhéus/BA, tem-se que **".. . As ações da FICCO/DI'F/ILS/BA ocorrerão ao sul do Estado, esperando atingir organizações criminosas que amuamem caráter nacional e internacional com reflexo direto na referida região, tendo por objetivos a intensificação, em caráter especial, do enfrentamento às organizações e associações criminosas, nas suas manifestações de grave ameaça à ordem e à segurança pública nacional, particularmente no combate às facções criminosas, ao tráfico de drogas e armas, aos delitos de furto, roubo e receptação de cargas e valores, à lavagem e ocultação de bens, direitos e valores e demais crimes conexos (consideradas ações voltadas à descapitalização de grupos criminosos, recuperação de ativos e repressão à lavagem de dinheiro), nos termos do preceituado no Código Penal; na Lei nº 9.613 de 3 março de 1998; na Lei nº 10.446, de 8 de maio de 2002; na Lei nº 10.826 de 22 de dezembro de 2003; na Lei nº 11.343, de 23 de agosto de 2006; e na Lei nº 12.850, de 2 de outubro de 2013. ..."**

Para tanto, trata-se de grupo de Inteligência Policial trabalhando em conjunto, em atividades de Inteligência Policial: Para desenvolver trabalhos de inteligência policial de forma segura e eficaz, os locais e ambientes físicos devem ser projetados e organizados levando em consideração diversas medidas de segurança orgânica. Alguns aspectos importantes deverão ser considerados:

Localização e Acesso (de acordo com o Termo Referência 35347161):

Localização Segura: Local discreto e de difícil acesso para evitar a exposição não autorizada.

Controle de Acesso: Devem ser implementadas medidas de controle de acesso físico, como portões, câmeras de vigilância, e identificação biométrica.

Zonas de Segurança: Deve haver estabelecimento de zonas de segurança escalonadas para limitar o acesso a áreas sensíveis conforme a necessidade de autorização.

Estrutura Física

Segurança Estrutural: Reforço das estruturas físicas para resistir a tentativas de intrusão ou sabotagem.

Sistemas de Alarme e Vigilância: Instalação de sistemas de alarme contra intrusão, monitoramento por câmeras de vigilância e segurança 24 horas, de forma independente.

Salas Seguras: Designação de salas seguras para armazenamento de informações sensíveis, armamentos letais e materiais confidenciais, com acesso restrito e monitoramento constante.

Gestão de Pessoal

Controle de Pessoal: Políticas claras de identificação e autenticação para todos os funcionários e visitantes.

Treinamento em Segurança: Treinamento regular em procedimentos de segurança física e de informação para todos os funcionários envolvidos em operações de inteligência.

Aspectos Ambientais

Proteção contra Elementos Naturais: Implementação de medidas para proteger o local contra incêndios, inundações e outros desastres naturais.

Discrição e Anonimato: Manutenção de uma fachada discreta e sem sinais evidentes de que se trata de um local de operações policiais.

Ao aplicar-se essas diretrizes, os locais e ambientes físicos destinados aos trabalhos de inteligência policial a serem realizados pela FICCO-Ilhéus/BA podem garantir um ambiente seguro para a condução de operações sensíveis e proteção eficaz de informações críticas. **Destarte, impossível seria cumprir quaisquer destas condicionantes em quaisquer espaços que sejam compartilhados com quaisquer outros Órgãos Públicos.** (grifo nosso).

### 14. Justificativa Econômica da Solução

Descrição da solução	Estimativa de TCO ao longo dos anos					Total
	Ano 1	Ano2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	
Solução Viável	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	R\$ 144.000,00	<b>R\$ 720.000,00</b>

### 15. Outras informações relevantes

**Custos de desmobilização:**

Não haverá custos de desmobilização, uma vez que serão utilizados a mão de obra e veículos das Forças de Segurança Pública envolvidas.

**Custo de restituição do imóvel, quanto for o caso:**

O custo de restituição do imóvel será avaliado no momento da restituição, caso exista em um futuro de médio prazo, com possibilidade de utilização das empresas já contratadas para manutenção da Delegacia de Polícia Federal em Ilhéus, com devidos termos aditivos, caso necessário, minimizando os valores financeiros, que não ultrapassarão a 5% do valor inicialmente previsto, ou seja, **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).**

**Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.**

Não haverá custo de adaptação, tendo em conta que serão utilizadas as empresas prestadoras de serviços já contratadas pela Delegacia de Polícia Federal em Ilhéus, para adaptação dos serviços de dados/informática, adaptações elétricas e/ou hidráulicas, dentre outras necessárias ao funcionamento.

**Descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso.**

Não haverá, pois o Setor de Administração e Logística - SELOG/SR/PF/BA, será a área responsável.

### 16. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação do objeto desta licitação pretende gerar os seguintes resultados:

1. Permitir a efetiva instalação da FICCO/DPF/ILS/BA e o seu pleno funcionamento (com a sua capacidade máxima de policiais) em regime de trabalho diurno, todos os dias;

2. Propiciar local com condições adequadas para as atividades precípuas da FICCO/DPF/ILS/BA;
3. Viabilizar a vinda de policiais da capital, do interior do estado e de outras unidades da Federação em missão policial para a FICCO/DPF/ILS/BA;
4. Melhoria na produtividade dos servidores, tendo em vista que estarão alocados em uma estrutura contendo os mínimos padrões de conforto e qualidade; e
5. Maior integração entre as forças de segurança que compõem a FICCO/DPF/ILS/BA (PF, PRF, PC/BA e PM/BA), já que estarão compartilhando o mesmo ambiente de trabalho.

## 17. Providências a serem Adotadas

As principais providências a serem adotadas na sequência são:

Saneamento na instrução processual;

Envio do processo para a Consultoria Jurídica da União;

Chamamento Público para localizar possíveis interessados em loca imóvel que atenda as necessidades da FICCO/DPF/ILS/BA;

Finalização do procedimento licitatório; e

Formalização da contratação.

## 18. Possíveis Impactos Ambientais

A presente contratação não apresenta quaisquer possibilidades de ocorrências relativas à impactos ambientais.

## 19. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**MURILO CURVELO DE MATOS**

Responsável pela demanda



Assinou eletronicamente em 09/07/2024 às 17:52:11.

**ADAIR GREGORIO**

Responsável pela demanda

**RAFAEL GOMES SAN TANA**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 09/07/2024 às 17:53:55.*

## 20. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 20.1. Justificativa da Viabilidade

Esses estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução mostra-se possível tecnicamente e é fundamentadamente necessária para a necessidade da Administração.

Diante de todo o exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

# Termo de Referência 42/2024

## Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
42/2024	200346-SUPERINTENDENCIA REG.DA POLICIA FEDERAL NA BA	MURILO CURVELO DE MATOS	11/07/2024 12:40 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

## Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		08255.003233/2024-60

## 1. DO OBJETO

1.1. A Superintendência Regional da Polícia Federal na Bahia (SR/PF/BA) realiza a prospecção do mercado imobiliário no município de Ilhéus/BA, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da sede da Seção Regional no Sul da Bahia da Força Tarefa de Segurança Pública em Ilhéus/BA, denominada FORÇA INTEGRADA DE COMBATE AO CRIME ORGANIZADO (FICCO/DPF/ILS/BA), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

## 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação, e de seus quantitativos, encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

## 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

### Requisitos mínimos

3.1. O imóvel a ser alugado para a instalação da FICCO/DPF/ILS/PF/BA deverá apresentar os seguintes requisitos mínimos:

3.1.1. O valor total do aluguel deve contemplar todas as despesas referentes à habitação (IPTU, taxa de condomínio - se for o caso, entre outros);

3.1.2. Estar totalmente construído (em boas condições de uso) e disponível para uso a partir de 30 (dias) a partir da escolha do imóvel, podendo esse prazo ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, desde que justificada e aprovada pela Administração;

3.1.3. A totalidade do imóvel deverá ser destinada para o uso exclusivo da FICCO/DPF/ILS/BA;

3.1.4. O imóvel deverá dispor de, no mínimo, 04 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 02 banheiros e garagem fechada para 03 carros;

3.1.5. A metragem da área útil do imóvel deverá ser de, no mínimo, 250m<sup>2</sup>, levando-se em consideração a quantidade de policiais fixos, de missão, equipe de apoio na realização de trabalhos externos e demais colaboradores que, somados, poderão contabilizar em torno de 14 (quatorze) pessoas;

- 3.1.6. Climatização: caso não haja sistema de ar-condicionado em todos os ambientes da casa, deverá ser permitida a instalação, principalmente, nos quartos, salas e no local a ser identificado posteriormente para alocar os equipamentos de informática (servidores de dados, roteadores, switches, entre outros);
- 3.1.7. Instalações elétricas: em plena condição de funcionamento e com capacidade para atender a toda demanda/carga elétrica de equipamentos, computadores e aparelhos de ar-condicionado em todas as dependências;
- 3.1.8. Elétrica e hidráulica: em plena condição de funcionamento em todo o imóvel, com tomadas e torneiras instaladas, sendo que em cada ambiente deverá haver, pelo menos, dois pontos de energia contendo tomadas de 10A e/ou 20A;
- 3.1.9. O imóvel deverá dispor de Habite-se e demais documentações necessárias;
- 3.1.10. O imóvel **não deverá** possuir, preferencialmente, piscina ou cobertura vegetal, arbórea (nativa ou introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas);
- 3.1.11. O imóvel deverá estar situado em região da zona sul do município de Ilhéus/BA, preferencialmente, entre os bairros (Jardim Atlântico, ou Nossa Senhora da Vitória, ou São Francisco, ou na BR-001 / Rodovia Tancredo Neves). A rua do imóvel deverá ser residencial e contar, preferencialmente com serviço de vigilância, ao menos, noturna.

## Vistoria

- 3.2. Haverá vistoria in loco por parte de servidor designado pela Polícia Federal, com o objetivo de verificar se o imóvel atende aos requisitos do edital, com as condições necessárias para abrigar a FICCO/DPF/ILS/BA
- 3.3. A avaliação prévia do imóvel é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, devendo o locador acompanhar o servidor designado para esse fim, em data e horário a serem combinados.
- 3.4. Para a vistoria, o proprietário do imóvel ou seu representante legal deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil, comprovando sua habilitação como proprietário do imóvel ou seu representante legal, para a realização da vistoria.
- 3.4.1. A vistoria in loco somente será realizada caso a proposta atenda aos requisitos mínimos previstos neste Termo e no Edital.

## 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

- 4.1. Foi realizada pesquisa de preço para a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares, no qual é apontado uma primeira estimativa de valor médio e o valor máximo estimado. Porém, o real valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário realizada com o processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.
- 4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pela SR/PF/BA para instalação da FICCO/DPF/ILS/PF/BA, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação pelo servidor ou equipe designada para tal. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

## 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

- 5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a instalação da FORÇA INTEGRADA DE COMBATE AO CRIME ORGANIZADO (FICCO/DPF/ILS/BA), a Administração poderá optar pela inexistência de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;
- 5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a instalação da FORÇA INTEGRADA DE COMBATE

AO CRIME ORGANIZADO (FICCO/DPF/ILS/BA), o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, do Edital de Chamamento Público, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprove o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Edital de Chamamento Público e demais documentos. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal 8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

## 8. PRAZOS

8.1. A Superintendência Regional da Polícia Federal na Bahia (SR/PF/BA) poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por igual período, com a condicionante de que, caso por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do Inciso VIII do art. 137, da Lei 14.133/2021, a Locatária decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de quaisquer multas, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.**

8.2. A FORÇA INTEGRADA DE COMBATE AO CRIME ORGANIZADO (FICCO/DPF/ILS/BA) pretende entrar no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura e materiais especificados neste Termo de Referência e Edital de Chamamento Público, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente contratação, tendo em vista que a presente prospecção de mercado visa somente a futura locação tradicional de imóvel.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se neste Termo de Referência e no Edital de Chamamento Público.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

## 10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**MURILO CURVELO DE MATOS**

Demandante



*Assinou eletronicamente em 11/07/2024 às 12:39:07.*

**ADAIR GREGORIO**

Demandante

**RAFAEL GOMES SAN TANA**

Equipe de apoio



*Assinou eletronicamente em 11/07/2024 às 12:40:40.*

# MINUTA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
M.J.P. - POLÍCIA FEDERAL  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL NA BAHIA - SR/PF/BA

## MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 08256.000085/2024-11

\* MINUTA DE DOCUMENTO

[1]

### MODELO DE TERMO DE CONTRATO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

#### LOCAÇÃO

Minuta extraída em 24/07/2024 do site da Advocacia-Geral da União / Consultoria-Geral da União no endereço eletrônico <https://www.gov.br/aqu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoesecontratos/14133/locacao-de-imoveis>.

(Processo Administrativo nº 08256.000085/2024-11)

#### CONTRATO

ADMINISTRATIVO Nº .../2024 -  
SR/PF/BA, QUE FAZEM ENTRE SI A  
UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE  
POLÍCIA FEDERAL NA BAHIA -  
SR/PF/BA E .....

A União, por intermédio da Superintendência Regional de Polícia Federal na Bahia - SR/PF/BA, com sede na Av. Engenheiro Oscar Pontes, 339, Água de Meninos, na cidade de Salvador/BA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0022-60, neste ato representada pelo Delegado de Polícia Federal, Flávio Márcio Albergaria Silva, nomeado pela Portaria de Pessoal SE/MJSP nº 334, de 24 de janeiro de 2023, do Secretário-Executivo do Ministério da Justiça e Segurança Pública substituto, publicada no DOU nº 17-C, de 24 de janeiro de 2023, Seção 2 - Edição Extra, pág. 28, e em conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pela Portaria DG/PF nº 17.633, de 23 de fevereiro de 2023, do Diretor-Geral Substituto da Polícia Federal, publicada no Boletim de Serviço - BS nº 038, de 24 de fevereiro de 2023, págs. 11, 12 e 13, portador da Matrícula Funcional nº 15403, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) ....., inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em Ilhéus/BA, doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 08256.000085/2024-11 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência/Inexigibilidade n. .../2024 - SR/PF/BA, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

**1.1.** Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço **XXXXX**, bairro **XXXXX**, no Município de Ilhéus/BA, objeto da matrícula nº **XXXXX**, do Xº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de **Ilhéus/BA**, para abrigar as instalações da SEÇÃO REGIONAL NO SUL DA BAHIA DA FORÇA TAREFA DE SEGURANÇA PÚBLICA EM ILHÉUS-BA, denominada de FORÇA INTEGRADA DE COMBATE AO CRIME ORGANIZADO (FICCO/DPF/ILS/BA).

**1.2.** O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

**2.1.** O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

**3.1.** O LOCADOR obriga-se a:

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

**3.1.2.** 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 do LOCATÁRIO;

**3.1.3.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**3.1.4.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.5.** Responder pelos vícios ocultos ou defeitos anteriores à locação;

**3.1.6.** Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**3.1.7.** Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

**3.1.9.** Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

**3.1.9.1.** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

**3.1.9.2.** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

**3.1.9.3.** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**3.1.9.4.** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**3.1.9.5.** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

**3.1.9.6.** despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

**3.1.9.7.** constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**3.1.10.** Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

**3.1.11.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

**3.1.12.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

**3.1.13.** Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

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

**3.2.1.** Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

**3.2.2.** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**3.2.3.** Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

**3.2.4.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**4.1.** O LOCATÁRIO obriga-se a:

**4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

**4.1.2.** 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;

**4.1.2.1.** É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

**4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

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

**4.1.4.1.** Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

**4.1.4.2.** Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

**4.1.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este

incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**4.1.6.** 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;

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

**4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

**4.1.9.** 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;

**4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) 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.

**4.1.10.1.** O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

**4.1.12.** 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;

**4.1.13.** Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado;

**4.1.14.** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

**4.1.15.** Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**4.2.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

**5.1.** 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.

**5.1.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, 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.

**5.2.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

**6.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ [0,00] (valor por extenso), perfazendo o valor total de R\$ [0,00] (valor por extenso).

**6.2.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

**6.2.1.** O acerto 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.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

### Da Liquidação

**7.1.** Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

**7.1.1.** O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021.

**7.2.** Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos 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 da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

**7.3.** A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

**7.4.** A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público,

bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

**7.5.** Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

**7.6.** Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

**7.7.** Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

**7.8.** Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

### **Do Pagamento**

**7.9.** O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

**7.10.** No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) de correção monetária.

**7.11.** O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

**7.13.** Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**7.13.1.** Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de 5 (cinco) anos, com início na data de ..... (.....) e encerramento em .....(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**8.1.1.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**8.1.2.** A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

**a.** Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

**b.** Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

**c.** Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

**d.** Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de

habilitação.

**8.1.2.1.** O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

**8.1.2.2.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**8.1.2.3.** O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

**8.1.3.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 9. **CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**9.1.** 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.

## 10. **CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**10.1.** Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ (DD/MM/AAAA)**.

**10.2.** Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

**10.3.** Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

**10.4.** No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

**10.5.** Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

**10.6.** Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

**10.7.** Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

**10.8.** O reajuste será realizado por apostilamento.

**10.9.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

## 11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

**DDO:** Declaração de Disponibilidade Orçamentária - DDO 1/2024 (SEI nº 35349912)

**Gestão/Unidade:** 00001 / TESOURO

**Fonte:** 1121000100

**Programa de Trabalho:** 06181501627260001

**Elemento de Despesa:** SERVIÇOS DE PJ OU FÍSICA (339039 ou 339036)

**Plano Interno:** PREVENCAO E REPRESSAO AO TRAFICO ILIC - NACIONAL (SP91Q92CCO3)

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

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

12.1.2. 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.

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

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

## 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de 0,05 % (zero vírgula zero cinco por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 90 (noventa) dias;

(2) Multa Compensatória de 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória 0,1% a 0,5% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

**14.2.** A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

**14.3.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**14.4.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

**14.5.** Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

**14.6.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

**14.7.** Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

**14.8.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

**14.9.** Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

## 15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

**15.1.** O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

**15.2.** O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**15.2.1.** Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

**15.2.2.** A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

**15.2.2.1.** Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

**15.3.** O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

**15.3.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**15.3.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**15.3.3.** Indenizações e multas.

**15.4.** A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

**15.5.** O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

**16.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO**

**17.1.** Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

**18.1.** Fica eleito o Foro da Subseção Judiciária de **Ilhéus - Justiça Federal**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato, lavrado no Sistema Eletrônico de Informações da Polícia Federal (SEI-PF), assinado eletronicamente pelos contraentes e por 2 (duas) testemunhas.

Município de Ilhéus/BA, data da assinatura eletrônica.

*(Assinado eletronicamente)*

FLÁVIO MÁRCIO ALBERGARIA SILVA  
REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

*(Assinado eletronicamente)*

**XXXXX**

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1- *(Assinado eletronicamente)*

2- *(Assinado eletronicamente)*



Documento assinado eletronicamente por **MARIO VALTER NEVILLE DE CARVALHO JUNIOR**, **Gestor de Contrato**, em 25/07/2024, às 22:04, 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?](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?)

[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&cv=36315538&crc=5A8B4CDE](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=36315538&crc=5A8B4CDE).

Código verificador: **36315538** e Código CRC: **5A8B4CDE**.

---