



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
NÚCLEO TÉCNICO-CIENTÍFICO - NUTEC/DPF/ARU/SP

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 08706.000471/2023-87

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

Processo Nº 08706.000471/2023-87

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM SÃO PAULO E EDUARDO EUGÊNIO FILHO E FB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, REPRESENTADOS PELA EMPRESA IMOB IMOBILIÁRIA LTDA

A **UNIÃO**, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA POLÍCIA FEDERAL EM SÃO PAULO**, com sede na Rua Hugo D'Antola, 95 - Lapa de Baixo, na cidade de São Paulo/SP, CEP 05038-090, órgão do Ministério da Justiça e Segurança Pública, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0040-42, neste ato representado pelo Superintendente Regional, Delegado de Polícia Federal, Dr. **ROGERIO GIAMPAOLI**, nomeado pela Portaria DG/PF nº 17.525, de 13 de fevereiro de 2023, publicada no D.O.U. Edição: 13-A, seção 2, de 18 de janeiro de 2023, e em conformidade com as atribuições que lhe foram delegadas pela Portaria DG/PF nº 17.525, de 13 de fevereiro de 2023, publicada no Boletim de Serviço nº 032, doravante denominada LOCATÁRIA, e **EDUARDO EUGÊNIO FILHO**, pessoa física regularmente inscrita no CPF nº 397.518.718-24, com endereço na Rua Amador Bueno, 1780, cidade de Araçatuba-SP, bem como **FB PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado regularmente inscrita no CNPJ nº 26.470.092/0001-67, com endereço na Rua Ângela Stabile, 1788, sala 01, Jardim Bela Vista, cidade de Birigui-SP, doravante designados LOCADORES, neste ato representados por seu procurador e legalmente constituído, o Sr. **RUBENS RODRIGUES DE OLIVEIRA JUNIOR**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 103.097.638-43 e portador da Cédula de Identidade nº 17.770.947 - SSP/SP, domiciliado na cidade de Araçatuba/SP, rua Aguapeí, nº 3.300, Araçatuba-SP, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 08706.000471/2023-87 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, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, 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 na Vila Nova, em Araçatuba-SP, no prolongamento da Avenida Joaquim Pompeu de Toledo, entre as Ruas Anhanguera e América do Sul, objeto da matrícula 44.050 do Registro de Imóveis de Araçatuba-SP, para abrigar as instalações da Delegacia de Polícia Federal em Araçatuba-SP (DPF/ARU/SP).

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

1.3. Integram este Contrato o Edital de Chamamento Público n. 004/2023- CPL/SELOG/SR/PF/SP e seus Anexos, Proposta apresentada pelos LOCADORES do prédio a ser construído, os quais eximem os LOCADORES de executar qualquer obra diferente do previsto nesses documentos e no presente contrato.

1.4. A execução das obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente e de acessibilidade.

1.5. Todo o custo para a execução da obra, nos termos da Proposta apresentada, será suportado pelos LOCADORES, incluindo todo e qualquer custo relacionado a projetos e suas aprovações junto aos órgãos competentes.

JUSTIFICATIVAS PARA ALTERAÇÃO (TEXTO SUBLINHADO):

Por se tratar de contrato na modalidade “built to suit”, haverá construção de benfeitorias com conseqüente obediência às normas técnicas pertinentes.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021, o qual autoriza a inexigibilidade de licitação para a “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que presentes no processo a avaliação prévia do bem, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DOS LOCADORES

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

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 da LOCATÁRIA;

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 ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA 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 dos pretendentes;

3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, às suas expensas, todos os equipamentos, acessórios e materiais descritos nos projetos que serão elaborados;

3.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no

processo de contratação e manutenção e conservação de elevadores, se houver;

3.1.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o Alvará do Corpo de Bombeiros e o pagamento do Prêmio de Seguro Complementar Contra Fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.1.13. Notificar a LOCATÁRIA, 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;

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

3.1.15. Cumprir todas as demais obrigações contidas no termo de referência LIC1. TERMO DE REFERÊNCIA Nº 28237121/2023-NUTEC/DPF/ARU/SP (28237121) e EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 04/2023 - CPL/SELOG/SR/PF/SP (00029823635);

3.1.16. Contratar e custear todos os projetos legais necessários para a obra, bem como requerer e obter toda e qualquer aprovação junto aos órgãos competentes, a fim de serem atendidas todas as características do imóvel descritas no termo de referência.

3.1.16.1. Após a assinatura do contrato, os LOCADORES deverão apresentar à LOCATÁRIA uma equipe responsável pela elaboração dos projetos.

3.1.16.2. Todo e qualquer projeto relacionado ao objeto deste contrato deverá ser submetido à avaliação de equipe técnica designada pela LOCATÁRIA, que exercerá o papel de fiscalização, podendo solicitar alterações, substituições, supressões e inclusões de itens, tudo com o objeto de atendimento pleno das condições exigidas no termo de referência.

3.1.16.3. Após a assinatura do presente contrato, os LOCADORES deverão inicialmente providenciar a elaboração do projeto executivo arquitetônico de todas as benfeitorias a serem realizadas, incluindo levantamento planialtimétrico, implantação das benfeitorias no terreno, calçamento externo e pavimentação de pátio de veículos, comunicação visual interna e externa, urbanização e paisagismo, posicionamento de placas de geração de energia fotovoltaica e inversores, cercamento do perímetro (incluindo dispositivos de segurança capazes de diminuir riscos de eventuais invasões ou vigilâncias, como cercas elétricas ou concertinas e iluminação interna e externa), entre outros elementos previstos o termo de referência e que sejam pertinentes de apresentação no projeto executivo arquitetônico;

3.1.16.4. Uma vez apresentado à equipe técnica designada pela LOCATÁRIA e devidamente aprovado por ela, os LOCADORES, com base no projeto executivo arquitetônico, providenciarão a elaboração (e aprovação nos órgãos competentes) de todos os demais projetos executivos necessários ao cabal cumprimento das diretrizes estabelecidas no termo de referência, como, por exemplo:

3.1.16.4.1. Projeto executivo estrutural;

3.1.16.4.2. Projeto executivo hidrossanitário;

3.1.16.4.3. Projeto executivo de drenagem pluvial;

3.1.16.4.4. Projeto executivo elétrico (com rede estabilizada);

3.1.16.4.5. Projeto executivo de lógica de dados/telefonia (com rede estruturada);

3.1.16.4.6. Projeto executivo de combate a incêndio;

3.1.16.4.7. Projeto executivo de sistema de proteção contra descargas atmosféricas;

3.1.16.4.8. Projeto executivo de cobertura e isolamento acústico e térmico;

3.1.16.4.9. Projeto executivo de climatização/ar-condicionado;

3.1.16.4.10. Projeto executivo de circuito fechado de TV e de alarmes;

3.1.16.4.11. Projeto executivo de impermeabilização.

3.1.16.5. Embora seja de integral responsabilidade dos LOCADORES a elaboração de aprovação de todos os projetos necessários, a equipe técnica representante da LOCATÁRIA poderá acompanhar as suas elaborações. A eventual apresentação dos projetos nos órgãos públicos competentes deverá ser sempre precedida de aprovação de cada um dos projetos pela equipe técnica designada pela LOCATÁRIA;

3.1.16.6. Eventuais inadequações e correções em todo e qualquer projeto determinadas pelos órgãos competentes para as devidas aprovações deverão ser submetidas também à aprovação da LOCATÁRIA por meio da equipe técnica designada.

3.1.16.7. Os LOCADORES providenciarão a entrega de cópias de todos os projetos aprovados à equipe técnica da LOCATÁRIA, tanto em formato .pdf quanto em formato .dwg;

3.1.16.8. Quando da entrega das chaves e ocupação do prédio por parte da LOCATÁRIA, os LOCADORES providenciarão a elaboração e entrega à LOCATÁRIA de todos os projetos “as built” referentes ao imóvel, tanto em formato .pdf quanto em formato .dwg, no prazo de 60 (sessenta) dias após a entrega das chaves;

3.1.16.9. Antes da apresentação de quaisquer projetos, os locadores elaborarão, para aprovação da Polícia Federal, um cronograma contratual, englobando fase de elaboração, apresentação e aprovação de projetos junto à Polícia Federal e aos órgãos competentes, bem como a fase de construção de todas as benfeitorias previstas neste termo de contrato e no edital do chamamento público 04/2023, sendo os prazos do cronograma condizentes com o conteúdo da proposta apresentada.

JUSTIFICATIVAS PARA ALTERAÇÃO (TEXTO SUBLINHADO):

Por se tratar de contrato na modalidade “built to suit”, o acompanhamento e fiscalização por parte da Polícia Federal é de suma importância desde a fase de apresentação de projetos, pois todo e qualquer eventual descumprimento dos requisitos estabelecidos no termo de referência poderão ser corrigidos desde a fase de projetos. Todos os projetos relacionados ao imóvel decorrem da definição do projeto executivo arquitetônico. A cláusula 3.1.16.9 foi recomendada pela AGU.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA 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 dos LOCADORES;

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 dos LOCADORES.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a LOCATÁRIA 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 dos LOCADORES, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar aos LOCADORES 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 dos LOCADORES, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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 dos LOCADORES, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente aos LOCADORES 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 à LOCATÁRIA;

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

4.1.11. Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências;

4.1.12. Manutenção e conservação de aparelhos de ar-condicionado, das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, exceto elevadores;

4.1.13. Permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES 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;

4.1.14. 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/espaco físico locado.

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, 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 pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, 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 pela LOCATÁRIA, 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\$ 78.869,98** (setenta e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e oito centavos) e o valor anual é de **R\$ 946.439,76** (novecentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais e setenta e seis centavos), perfazendo o valor total de **R\$ 9.464.397,60** (nove milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, trezentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) para **120 (cento e vinte) meses**.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO

7.1. O pagamento, será efetuado ao locador, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação das Notas Fiscais/Faturas discriminativas, em 02 (duas) vias, devidamente atestadas pelo Fiscal do contrato a ser designado em documentação própria, podendo a Polícia Federal descontar eventuais multas que tenham sido impostas aos LOCADORES;

7.2. As Notas Fiscais/Faturas deverão ser emitidas pelo locador no mês subsequente ao de referência da locação;

7.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente ou comissão, do documento fiscal de cobrança, devidamente apresentado pelos LOCADORES;

7.4. Havendo erro na apresentação desse documento, ou de outros pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que os LOCADORES providenciem as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação regular da situação, não acarretando qualquer ônus à LOCATÁRIA;

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

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

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

7.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelos LOCADORES, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato;

7.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que os LOCADORES não tenham concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

I = (TX)	I = $(\frac{6}{100})$	I = 0,00016438
	365	TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será 10 (dez) anos, nos termos do artigo 9º, II, da IN SEGES/ME 103/2022, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado conforme legislação vigente;

8.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante termo específico, precedido de vistoria do imóvel que será realizada por comissão designada pela LOCATÁRIA, a qual avaliará todos os aspectos técnicos e documentais do processo de contratação e do

imóvel.

8.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel, a ser apurado conforme regras de mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em laudos que serão incorporados a processos administrativos;

8.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, os LOCADORES deverão enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 360 (trezentos e sessenta) 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. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) ou IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), ou outro que venha substituí-los, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado a partir da data de assinatura do presente contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação dos LOCADORES, será formalizado por apostilamento, nos termos do artigo 136 da Lei 14.133/2021, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

JUSTIFICATIVAS PARA ALTERAÇÃO (TEXTO SUBLINHADO):

Acerca do prazo para a ocorrência do reajuste, entende-se como necessário permitir o reajuste do período total, a partir da assinatura do contrato, de forma a não prejudicar os aspectos relacionados com o necessário equilíbrio econômico da relação com o investidor. Até porque, por se tratar de contrato na modalidade “built to suit”, após a assinatura do contrato haverá um prazo grande de elaboração e projetos e posterior construção do prédio, estimados em quase um ano, podendo haver prorrogação diante de justificativas plausíveis.

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:

Gestão/Unidade: 200360

Fonte: 1000000000

Programa de Trabalho: 172371

Elemento de Despesa: 339039

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

12.1. A fiscalização do Termo Contratual, nos termos do artigo 117 da Lei 14.133/2021, será exercida por um ou mais servidores representantes da LOCATÁRIA, assistidos ou não por órgãos de assessoramento interno, os quais deverão acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de locação.

12.2. O representante, fiscal, anotará em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando hora, dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados;

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

12.4. O locador poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12.5 A execução do Contrato previsto neste Chamamento, durante a construção ou adaptação, será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da LOCATÁRIA, com periodicidade semanal (ou outra periodicidade a critério da LOCATÁRIA), mediante Grupo de Fiscalização, o qual tem autoridade para exercer, em nome da LOCATÁRIA, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

a) à conformidade das condições ou exigências impostas pela LOCATÁRIA com as contidas no edital do chamamento público 04/2023 – CPL/SELOG/SR/PF/SP, nos projetos executivos apresentados e aprovados, bem como no Contrato;

b) à adequação dos procedimentos utilizados pelos LOCADORES em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto do Edital e do Contrato.

12.6. A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade dos LOCADORES, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

12.7. Durante toda a vigência do Contrato, os LOCADORES devem manter preposto, aceito pela LOCATÁRIA, para representá-los sempre que for necessário;

12.8. Uma vez finalizadas as obras de construção civil, os LOCADORES convocarão a LOCATÁRIA para realizar a vistoria prévia do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos;

12.9. A LOCATÁRIA emitirá Laudo de Vistoria, no qual elencará, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários.

12.10. Se não forem encontradas inconformidades, os LOCADORES providenciarão a entrega do Termo Oficial de Ocupação.

12.11. Se forem diagnosticadas inconformidades, os reparos necessários deverão ser concluídos até a data final prevista para conclusão das obras, sob pena de aplicação da multa estabelecida na Cláusula 14 deste Contrato.

12.12. Após solucionadas as inconformidades apuradas, os LOCADORES deverão convocar a LOCATÁRIA para realizar a vistoria final no imóvel.

12.13. A LOCATÁRIA, após averiguar o imóvel deverá:

a) Formalizar o Termo de Entrega Definitiva de Chaves, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa; ou

b) Aplicar a sanção cabível e estabelecer, em conjunto com os LOCADORES, prazo para nova vistoria.

12.14. A Gestão do Contrato será executada pela GESCON/SR/PF/SP a quem compete:

- a) controlar, orientar e fiscalizar os procedimentos relacionados à celebração do Contrato;
- b) elaborar minutas de aditivos e promover o apostilamento de contrato;
- c) providenciar a atualização da documentação necessária, bem como as assinaturas dos instrumentos contratuais, tendo em vista sua publicação no Diário Oficial da União;
- d) cadastrar os fiscais responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização dos contratos de prestação de serviços;
- e) promover a instrução e o registro das penalidades aplicadas por inadimplência contratual;
- f) analisar, conferir os cálculos e instruir processos de repactuação de preços, reajustes e de reequilíbrio econômico-financeiro de contratos;
- g) providenciar a emissão de atestados de capacidade técnica para assinatura do Chefe do SELOG/SR/PF/SP;
- h) acompanhar a execução das despesas decorrentes dos contratos;

12.15. As comunicações a serem estabelecidas entre o órgão e a prestadora de serviços ocorrerão, preferencialmente:

- a) Por mensagem eletrônica para endereço de correio eletrônico (e-mail) que for estabelecido, para tratativas com a fiscalização do contrato e envio das Notas Fiscais;
- b) Por ofício/requerimento para Setor de Administração e Logística Policial — SELOG/SR/PF/SP para demais assuntos.

JUSTIFICATIVAS PARA ALTERAÇÃO (TEXTO SUBLINHADO):

O item 12 foi alterado com a inserção de diversos subitens, divergindo da minuta modelo da AGU, em razão de ser mais apropriado para o contrato em tela, e detalha aspectos da fiscalização e vistoria inerentes ao modelo BTS, trazendo mais segurança para a União, atendendo ao interesse da Administração Pública.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

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

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

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará aos LOCADORES, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa:
 - b.1. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
- c. Compensatória de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- d. impedimento de licitar e contratar com a POLÍCIA FEDERAL, pelo prazo de até três anos;
- e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos;

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

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

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

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. 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 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. 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 LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. 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.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta aos LOCADORES, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa dos LOCADORES, a LOCATÁRIA os ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso ocorra rescisão antecipada deste Contrato por iniciativa da LOCATÁRIA, e sem que os LOCADORES tenham dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, a LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES multa correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final deste Contrato.

15.2.3. Caso ocorra a rescisão antecipada deste Contrato por iniciativa da LOCADORES, sem que a LOCATÁRIA tenha dado causa, inclusive antes da entrega do imóvel, os LOCADORES pagarão à LOCATÁRIA multa em valor correspondente ao valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final deste Contrato.

JUSTIFICATIVAS PARA ALTERAÇÃO (TEXTO SUBLINHADO):

O subitem 15.2.2. foi alterado, e acrescido o subitem 15.2.3., com vistas a ampliar a segurança jurídica do modelo BTS, no contrato em tela, tanto para a Superintendência,

quanto para os locadores. Trata-se de investimento alto a ser feito pelos locadores, calculado pelo CRECI/SP em mais de treze milhões de reais, e a única segurança ou garantia que os locadores terão para fazer o citado investimento é a ocupação do imóvel pela locatária pelo prazo contratado de 10 anos.

15.3. 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.

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente aos LOCADORES ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

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

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

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

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 nº 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 - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

17.2 E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, na data de assinatura

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DOS LOCADORES

TESTEMUNHAS



Documento assinado eletronicamente por **FABIO FRANCO ALVES, Agente Administrativo(a)**, em 24/05/2024, às 15:41, 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 ANTONIO ZULIANI, Agente de Polícia Federal**, em 24/05/2024, às 15:46, 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 **NEVIL RAMOS VERRI, Perito(a) Criminal Federal**, em 24/05/2024, às 15:37, 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 JOAQUIM DE SOUZA, Escrivão(ã) de Polícia Federal**, em 24/05/2024, às 15:50, 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=35407774&crc=6863E41A.
Código verificador: **35407774** e Código CRC: **6863E41A**.
