



CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2023

1. Pelo presente, a Delegacia da Receita Federal do Brasil em São José dos Campos – DRF-SJC, dá ciência aos potenciais interessados, que procura imóvel comercial para locação na cidade de Pindamonhangaba-SP, visando eventual reinstalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Pindamonhangaba-SP.
2. Para oferta, o imóvel deverá atender cumulativamente aos seguintes requisitos:
 - 2.1. possuir, preferencialmente, área construída total entre 154,00 e 192,00 m², de acordo com o Termo de Referência;
 - 2.2. estar localizado, preferencialmente, no Centro Comercial de Pindamonhangaba ou bairros adjacentes e em região alta onde não haja alagamentos;
 - 2.3. permitir acessibilidade a todos os ambientes, horizontal e/ou verticalmente,
 - 2.4. observar os demais requisitos elencados no Termo de Referência.
3. A proposta deverá conter:
 - 3.1. a descrição detalhada do imóvel, com indicação do endereço, da área construída e da área total do terreno;
 - 3.2. a identificação do proprietário do imóvel, contendo principalmente, o nome, o número de documento de identificação, endereço eletrônico e telefone para contato;
 - 3.3. o valor mensal da locação, considerando os custos diretos e indiretos relativos às adaptações necessárias em conformidade com as exigências relacionadas no termo de referência, bem como de despesas decorrentes da execução do contrato;
 - 3.4. o detalhamento dos custos, informando separadamente os valores referentes à locação mensal, aos custos de adequações necessárias, custos adicionais, etc.
 - 3.5. a assinatura do proprietário e responsável pela apresentação da proposta.
4. A proposta deverá ser acompanhada da certidão de matrícula atualizada do imóvel e pela planta atualizada do imóvel.
5. O Termo de Referência e os demais documentos podem ser acessados no endereço <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/aceso-a-informacao/licitacoes-e-contratos/licitacoes-br/2019/idades-federativas-uf/sp/df-sjc-uasg-170262/2023/cp-drf-sjc-no-2-2023-uasg-170262-locacao-de-imovel-2>
6. Os custos de reformas e adaptações correrão à conta do(s) proprietário(s), após efetiva escolha do imóvel e mediante termo de compromisso, que resultará em contrato de locação, e que estipulará prazo para realização das adequações necessárias, bem como confirmação do valor locatício, segundo laudo de avaliação elaborado mediante diretrizes da Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022.
7. As propostas de imóveis e seus anexos deverão ser encaminhadas para o e-mail drfsjc.sp.licitacao@rfb.gov.br no prazo de 08 (oito) dias úteis contados desta publicação.
8. A escolha do imóvel será determinada da seguinte forma:
 - 8.1. os imóveis ofertados serão analisados, podendo haver diligência no local, a fim de averiguar o cumprimento de todos os requisitos elencados no termo de referência;
 - 8.2. os imóveis que não cumprirem integralmente os requisitos serão desclassificados;



**Ministério da
Fazenda**



- 8.3. os imóveis selecionados para a etapa seguinte passarão pelo estudo de leiaute, objetivando constatar se o espaço físico é adequado às necessidades da Administração apontadas no Termo de Referência.
- 8.4. havendo mais de um imóvel que atendam às exigências, bem como ao leiaute adequado para a Administração, será realizado pregão eletrônico para a escolha da proposta mais vantajosa para a Administração.

Assinado e datado digitalmente

Vanessa Precioso dos Santos

Chefe do Sepol

DRF-SJC/RFB

Estudo Técnico Preliminar 14/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 13884.723565/2023-15

2. Descrição da necessidade

2.1. O imóvel onde está localizada atualmente a Agência da Receita Federal do Brasil em Pindamonhangaba (ARF /PMB) comporta área em dimensão abaixo do necessário para abrigar os múltiplos espaços necessários para o desempenho, de maneira satisfatória e adequada, das atividades administrativas voltadas para o atendimento dos contribuintes e, razão pela qual faz-se justificável a busca por um imóvel com área superior à atual.

2.2. Ressaltamos que antes de promover a busca por novo imóvel, realizamos consulta à SPU para averiguação de imóvel próprio da União que pudesse ser utilizado para sediar a Agência, além de tentar realizar o compartilhamento de imóvel com outros órgãos, tentativas que restaram, todas, infrutíferas.

2.3. Sendo assim, decidimos buscar outro imóvel em conformidade com os parâmetros definidos pelo ato normativo relativo ao assunto.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
ARF/PMB	Luiz Evaldo Duarte Araújo
Sepol	Vanessa Precioso dos Santos
Gabinete	Ronie Ainbinder

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O novo imóvel a ser locado deve ter área construída 154 e 192 m², em conformidade com os parâmetros da Portaria que define a ocupação espacial dos imóveis do Ministério da Fazenda.

4.2. Objetivando meios de viabilizar a apresentação de propostas para o chamamento público, decidimos ampliar o limite máximo da área construída, aceitando propostas de imóveis com até 35% de área superior ao limite máximo, ou seja, até 259,00 m² de área construída.

4.3. No momento da escolha da melhor proposta será dada preferência aos imóveis que estiverem dentro dos limites amparados pelas disposições legais, quais sejam, aqueles que tiverem área construída entre 154 e 192 m², desde que o valor da metragem quadrada não ultrapasse o valor da metragem quadrada dos imóveis com área superior.

4.4. O imóvel ofertado deverá estar adequado ou poder ser adaptado às necessidades do órgão abaixo descritas:

a. Contar com área para instalação dos seguintes ambientes:

a.1. Triagem e espera;

a.2. Atendimento;

a.3. Banheiros feminino e masculino para servidores e para contribuintes, ambos acessíveis;

a.4. Copa com pia;

- a.5. Sala para servidor de rede.
 - a.6. Sala para estoque de almoxarifado
 - a.7. Sala para chefia
 - b. Iluminação natural, complementada por iluminação artificial, em conformidade com a legislação pertinente;
 - c. Ventilação natural, que poderá ser complementada por climatização artificial, esta última a ser instalada a cargo da Administração, se necessário;
 - d. Instalações elétricas e lógicas suficientes para a instalação dos equipamentos eletrônicos e de TI do órgão;
 - e. Instalação de piso elevado nos espaços do atendimento, triagem e sala de servidor de rede;
 - f. Instalação de divisórias necessárias para a separação dos ambientes, caso necessário;
 - g. Permitir acessibilidade a todos os ambientes, horizontal e/ou verticalmente;
 - h. Estar em bom estado de conservação, incluindo pintura, portas, janelas, acessórios sanitários, telhado, piso, etc.
 - i. Estar regularizado junto à Prefeitura e com AVCB ou CLCB vigentes.
 - j. Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
- 4.4.1. Todas as adaptações necessárias para adequar o imóvel aos requisitos acima descritos ficarão a cargo do proprietário.
- 4.5. O imóvel deve estar localizado em bairro comercial do Município (de preferência na Vila Abernédia), que seja amparada por transporte público adequado, suficiente e que atenda a todos os cidadãos.
- 4.6. A região onde estiver localizado o imóvel não pode sofrer com inundações ou enchentes, sendo, portanto, preferenciais os imóveis localizados em áreas altas.
- 4.7. A Administração realizará uma inspeção local antes da escolha da melhor opção.
- 4.8. O proprietário do imóvel deverá providenciar a renovação do AVCB ou CLCB sempre que necessário, de modo que o imóvel não fique irregular.
- 4.9. A Administração poderá negociar novas adequações a depender das características do prédio ofertado.

5. Levantamento de Mercado

- 5.1. Foi realizada pesquisa de mercado que apontou a existência de alguns imóveis que talvez atendam às necessidades da Administração, tendo em vista as particularidades da situação.
- 5.2. Exemplificando, além de precisar obedecer aos limites mínimo e máximo de área construída impostos pela legislação, o imóvel deve estar localizado na região comercial do Município (Centro ou bairros adjacentes), de fácil acesso, principalmente por transporte público oriundo da zona rural e bairros periféricos.
- 5.3. Caso o imóvel selecionado esteja fora dos parâmetros da Portaria ME nº 19.385, a contratação será submetida à análise do setor de engenharia do órgão, conforme disposto naquele normativo.

6. Descrição da solução como um todo

- 6.1. A solução proposta é a realização de chamamento público para a prospecção de imóvel que atenda a todos os requisitos já elencados no presente estudo, e que esteja em conformidade com a legislação pertinente, e que possa sediar a Agência da Receita Federal do Brasil em Pindamonhangaba. Essa solução visa possibilitar a concorrência entre os potenciais ofertantes, já que a licitação imediata é inviável devido às características e localização que o imóvel deve possuir.

6.2. A Administração decidiu pelo modelo de locação tradicional, pois já existem contratos vigentes dos serviços acessórios, como limpeza, apoio administrativo, portaria, manutenção predial, e outros. Ademais, a opção pela modelagem de locação built to suit é inviável, devido ao prazo exíguo para o encerramento do contrato de locação imobiliária atual. O tempo necessário para a construção ou reforma de novo prédio inviabiliza a escolha dessa opção. Além disso, apesar das poucas opções que levantamos na pesquisa de mercado, é perceptível que existem imóveis prontos ou que dependam de pouca intervenção e que possam atender às necessidades do órgão. Essa solução é a mais vantajosa economicamente.

6.3. No caso de restar infrutífero o chamamento público, alternativamente, realizaremos buscas junto às imobiliárias ou sites especializados para a localização de imóveis que possam nos atender.

6.4. No caso de apenas um imóvel estar adequado às exigências feitas pela Administração a contratação se dará através de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.

6.5. Havendo mais de um imóvel em conformidade com as exigências da Administração, deverá haver procedimento licitatório pelo critério de julgamento de menor preço ou maior retorno econômico.

6.6. A escolha do imóvel levará em conta o valor da metragem quadrada, a área construída, a localização, o atendimento de todos os requisitos e documentação exigidos e o estudo de leiaute. A Administração deverá justificar a escolha nos autos do processo administrativo.

6.7. A contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021 e subsidiariamente pela Lei de Locação nº 8.245/1991.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Um imóvel para locação pelo prazo de 5 anos, prorrogáveis por igual período.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 10.000,00

8.1. O valor da locação será definido no momento da apresentação das propostas efetuadas no chamamento público a ser realizado, já que não é possível determinar os custos diretos ou indiretos sem conhecer o imóvel que será ofertado. No entanto, estimamos que o valor mensal da nova locação será de aproximadamente R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

8.2. O valor da locação atual é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e este valor será considerado como referência para a análise das propostas apresentadas no chamamento público, avaliando a viabilidade da mudança de endereço.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não cabe parcelamento do objeto em questão.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Alguns contratos vigentes em execução na Agência deverão ser adequados para formalizar a alteração do endereço da Unidade.

10.2. Ademais, deverão ser contratados os serviços de vigilância eletrônica para o novo imóvel, transporte para a mudança, certificação de rede e comunicação visual, esta última especialmente para a área externa do imóvel.

10.3. Poderá haver a necessidade de realizar outras contratações não previstas neste estudo preliminar.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está intimamente relacionada com o planejamento estratégico da Instituição e com as adequações legais que devem ser realizadas, objetivando atender de maneira eficiente e satisfatória tanto o público interno, quanto o público externo do órgão e visando a economicidade financeira.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A presente contratação visa a adequação do imóvel aos ditames legais da Portaria 19.385/2020, visando, ainda, melhorias na área de atendimento ao contribuinte e a economicidade financeira dos contratos do órgão.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não existem providências prévias a serem adotadas.

13.2. Entretanto, alguns planejamentos já devem ser realizados, como as contratações correlatas indicadas no item 10, a mudança de endereço, com previsão de fechamento e interrupção de atendimento da Agência pelo prazo necessário.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não há impactos ambientais previstos na presente contratação

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante de todo o exposto no estudo técnico preliminar consideramos viável a referida contratação para adequação da Agência aos parâmetros definidos pela Portaria nº 19.385/2020, através da realização do chamamento público, definido como a melhor opção para a prospecção do imóvel a sediar a ARF/PMB.

16. 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](#).

VANESSA PRECIOSO DOS SANTOS

Equipe de planejamento



Assinou eletronicamente em 15/06/2023 às 12:22:35.

LUIZ EVALDO DUARTE ARAÚJO

Equipe de planejamento



**Ministério da
Fazenda**



TERMO DE REFERÊNCIA – LEI 14.133/2021

CONTRATAÇÃO DIRETA

CHAMAMENTO PÚBLICO

Processo Administrativo nº 13884.723565/2023-15



1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, “a” e “i” da Lei n. 14.133/2021)

- 1.1. Contratação de locação imobiliária para a Agência da Receita Federal do Brasil em Pindamonhangaba, mediante prospecção do imóvel por chamamento público, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. O prazo de vigência da contratação será de 5 anos contados da data de início da vigência contratual estipulada no instrumento de contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.
- 1.3. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que a locação de imóvel para sediar a Agência de Pindamonhangaba se trata de necessidade permanente do órgão, inclusive para a garantia e continuidade do atendimento ao cidadão, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando as características inerentes à contratação em questão, bem como o Estudo Técnico Preliminar juntado aos autos.
- 1.4. O custo da contratação será definido pelas propostas apresentadas pelos ofertantes dos imóveis no chamamento público, sendo o valor máximo estimado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), considerando-se locações similares deste órgão.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO (art. 6º, inciso XXIII, alínea ‘c’)

- 3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea ‘d’ da Lei nº 14.133/21)

- 4.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos:



- 4.1.1. O novo imóvel a ser locado deve ter área construída entre 154 e 192 m², em conformidade com os parâmetros da Portaria que define a ocupação espacial dos imóveis do Ministério da Fazenda.
- 4.1.1.1. Diante das características do Município, a fim de não inviabilizar o chamamento público, poderão ser apresentadas propostas ampliando o limite máximo da área construída em até 35%, ou seja, serão aceitas propostas de imóveis com área total construída até 259,00 m².
- 4.1.1.2. No momento da escolha da melhor proposta será dada preferência aos imóveis que estiverem dentro dos limites amparados pelas disposições legais, quais sejam, aqueles que tiverem área construída entre 154 e 192 m², desde que o valor da metragem quadrada não ultrapasse o valor da metragem quadrada dos imóveis com área superior.
- 4.1.2. O imóvel ofertado deverá estar adequado ou poder ser adaptado às necessidades do órgão abaixo descritas:
- 4.1.2.1. Contar com área para instalação dos seguintes ambientes (a serem estudados pela contratante na fase de estudo de leiaute):
- 4.1.2.1.1. Triagem e espera;
 - 4.1.2.1.2. Atendimento;
 - 4.1.2.1.3. Autoatendimento;
 - 4.1.2.1.4. Banheiros feminino e masculino para uso dos servidores, ambos acessíveis;
 - 4.1.2.1.5. Banheiros feminino e masculino para uso dos contribuintes, ambos acessíveis;
 - 4.1.2.1.6. Copa com pia;
 - 4.1.2.1.7. Sala para acondicionamento dos materiais de uso corrente (limpeza e escritório);
 - 4.1.2.1.8. Sala para chefia;
 - 4.1.2.1.9. Sala para servidor de rede.
- 4.1.2.2. Ter iluminação natural, complementada por iluminação artificial, em conformidade com a legislação pertinente;
- 4.1.2.3. Ter ventilação natural, que poderá ser complementada por climatização artificial, esta última a ser instalada a cargo da Administração, se necessário;



- 4.1.2.4. Possuir estruturas elétricas e lógicas suficientes para a instalação dos equipamentos eletrônicos e de TI do órgão;
 - 4.1.2.5. Possuir instalação de piso elevado nos espaços do atendimento, autoatendimento, triagem, sala de chefia e sala de servidor de rede, se necessário;
 - 4.1.2.6. Possuir instalação de divisórias para a separação dos ambientes descritos no item 1.4.2.1, caso necessário;
 - 4.1.2.7. Permitir acessibilidade a todos os ambientes, horizontal e/ou verticalmente;
 - 4.1.2.8. Estar em bom estado de conservação, incluindo pintura, portas, janelas, acessórios sanitários, telhado, piso, etc.
 - 4.1.2.9. Estar regularizado junto à Prefeitura e outros órgãos, caso seja necessário, e com AVCB ou CLCB vigentes.
 - 4.1.2.9.1. Para cumprimento desse requisito, o proprietário deverá apresentar a escritura devidamente registrada no cartório de imóveis, a planta do imóvel aprovada pela Prefeitura e o alvará ou certificado do Corpo de Bombeiros, bem como qualquer outro documento de regularização do imóvel exigido no momento da contratação.
 - 4.1.2.9.2. O proprietário do imóvel deverá providenciar a renovação do AVCB ou CLCB sempre que necessário, bem como dos demais documentos do imóvel, de modo que mantenha a regularidade do objeto perante os órgãos públicos.
 - 4.1.2.10. Possuir sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
 - 4.1.2.11. Todas as adaptações necessárias para adequar o imóvel aos requisitos acima descritos ficarão a cargo do proprietário.
- 4.1.3. O imóvel deve estar localizado em bairro comercial do Município (de preferência no centro ou bairros adjacentes), que seja amparada por transporte público adequado, suficiente e que atenda a todos os cidadãos.



4.1.4. A região onde estiver localizado o imóvel não pode sofrer com inundações ou enchentes, sendo, portanto, preferenciais os imóveis localizados em áreas altas.

4.1.5. A Administração realizará uma inspeção local antes da escolha da melhor opção.

4.1.6. A Administração poderá negociar novas adequações a depender das características do prédio ofertado.

4.1.7. O contrato seguirá, subsidiariamente, as regras da lei de locação imobiliária vigente.

4.2. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21, em virtude das próprias características da contratação, não havendo justificativa para a exigência de garantia para locação de imóveis, já que não existe risco na inexecução do contrato.

5. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL (arts. 6º, XXIII, alínea “e” da Lei n. 14.133/2021).

5.1. As propostas deverão ser encaminhadas por e-mail a este órgão, conforme definido no edital, no prazo de 8 (oito) dias úteis, contados da data da publicação do edital.

6. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA

6.1. Os imóveis ofertados deverão obedecer aos dimensionamentos de área descritos nos requisitos da contratação, bem como considerar para a formação do preço mensal da locação todas as exigências e especificações ali constantes e que ficarão às expensas do locador.

6.2. Os eventuais custos com as adequações necessárias devem ser indicados e detalhados à parte na proposta, além do valor mensal da locação, considerando-se como prazo de amortização a vigência contratual, qual seja, de 5 anos. Após esse período, eventuais custos adicionais deverão ser integralmente excluídos do valor mensal a ser pago para a contratada.

6.3. O valor da locação será corroborado por laudo de avaliação mercadológica que comprovará que o valor ofertado observa o preço de mercado imobiliário da região.



6.4. Para um bom dimensionamento da proposta, o ofertante deverá considerar, ainda, as seguintes informações:

6.4.1. O imóvel deve ter capacidade para comportar 24 (vinte e quatro) pessoas, sendo 9 (nove) servidores e colaboradores em trabalho integral e 15 (quinze) cidadãos em atendimento simultâneo e rotativo, dispostos entre as áreas da triagem, espera, autoatendimento e atendimento.

6.4.2. O órgão estima a instalação de 9 (nove) computadores e mais 17 (dezessete) equipamentos periféricos, sendo: 16 (quatorze) deles localizados na área de atendimento onde estão dispostas 5 (cinco) mesas; 4 (quatro) na área de autoatendimento, com 2 (duas) mesas; 3 (três) na área de triagem onde fica disposta 1 (uma) mesa; e 3 (três) na sala de chefia, com 1 (uma) mesa.

6.4.3. A sala do servidor é composta por 1 (um) rack, 1 (um) computador e 2 (dois) periféricos.

6.5. Além desses itens acima mencionados, o imóvel deve possuir capacidade para instalação de outros equipamentos elétricos, como aparelhos de ar condicionado, purificadores de água, cafeteiras, geladeira, telefones, ventiladores, etc.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea “f” da Lei nº 14.133/21)

7.1. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

7.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

7.1.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

7.1.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).



- 7.1.2.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
- 7.1.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).
- 7.1.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.1.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).
- 7.1.5.1. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).
- 7.1.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 7.1.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).
- 7.1.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da contratada junto ao SICAF, bem como as certidões exigidas relativas ao imóvel.
- 7.1.9. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.



8. DO RECEBIMENTO

- 8.1. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 15 (quinze) dias, contado do recebimento da nota fiscal ou recibo/fatura para pagamento, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, mediante termo detalhado, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico.
- 8.2. O contratante realizará inspeção minuciosa de todos os serviços executados, caso necessário, por meio de profissionais técnicos competentes, acompanhados dos profissionais encarregados pelo serviço, com a finalidade de verificar a adequação dos serviços e constatar e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários.
- 8.3. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.
- 8.4. O Contratado fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.
- 8.5. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.
- 8.6. No prazo supracitado para o recebimento provisório, cada fiscal ou a equipe de fiscalização deverá elaborar Relatório Circunstanciado em consonância com suas atribuições, e encaminhá-lo ao gestor do contrato.
- 8.7. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o relatório circunstanciado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.



8.8. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação da contratada, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

8.9. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo as seguintes diretrizes:

8.9.1. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

8.9.2. Emitir Termo Circunstanciado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas; e

8.9.3. Comunicar a empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

8.10. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei n. 14.133/2021)

9.1. O imóvel será selecionado após a análise dos requisitos e documentos exigidos neste documento, bem como após o estudo de leilante.

9.2. Havendo mais de um imóvel em conformidade com as exigências da Administração, deverá haver procedimento licitatório pelo critério de julgamento de menor preço ou maior retorno econômico.

9.3. No caso de apenas um imóvel estar adequado às exigências feitas pela Administração a contratação se dará através de inexigibilidade de licitação, com fundamento na hipótese do art. 74, V, da Lei n.º 14.133/2021.



9.4. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

9.4.1. SICAF;

9.4.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br/ceis); e

9.4.3. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

9.5. A consulta aos cadastros será realizada em nome da contratada, e se for o caso, de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

9.6. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.7. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.8. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

9.9. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

9.10. É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

9.11. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.



- 9.12. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- 9.13. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.
- 9.14. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:
- 9.14.1. Habilitação Jurídica:
- 9.14.1.1. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- 9.14.1.2. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 9.14.1.3. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;
- 9.14.1.4. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 9.14.1.5. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 9.14.1.6. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária - inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde tem sede a matriz;



9.14.2. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.14.3. Habilitações fiscal, social e trabalhista:

9.14.3.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), ou prova de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);

9.14.3.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

9.14.3.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

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

9.14.3.5. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

9.14.3.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

9.14.3.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos municipais ou distritais relacionados ao objeto, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de certidão ou declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou por meio de outro documento equivalente, na forma da respectiva legislação de regência.



10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

10.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: 00001/170262

Fonte de Recursos: 1032000000

Programa de Trabalho: 04122003220000001

Elemento de Despesa: 339039

Plano Interno: OUTRCUSTEIO

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

São José dos Campos,

Assinado e datado digitalmente por:

Vanessa Precioso dos Santos

Luiz Evaldo Duarte Araujo



TERMO DE CONTRATO – CONTRATAÇÃO DIRETA (LEI Nº 14.133/21)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/.....,
QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DA DELEGACIA DA RECEITA
FEDERAL DO BRASIL EM SÃO JOSÉ DOS
CAMPOS E A EMPRESA**

.....

A União por intermédio da Delegacia da Receita Federal do Brasil em São José dos Campos, com sede na Av. Nove de Julho, nº 332, Vila Adyanna, na cidade de São José dos Campos/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.460/0363-32, neste ato representada pela Chefe de Serviço de Programação e Logística, Vanessa Precioso dos Santos, nomeado(a) pela Portaria nº 08, de 26 de maio de 2022, publicada no DOU de 01 de junho de 2022, portadora da Matrícula Funcional nº 1492148, doravante denominado CONTRATANTE, e o(a) inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, em doravante designado CONTRATADO, neste ato representada por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 13884.722800/2023-23 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 75, de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Inexigibilidade de Licitação n., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação de locação imobiliária para a Agência da Receita Federal do Brasil em Pindamonhangaba, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

1.2.1. Imóvel situado na, com área total construída de xxx m² e terreno de xx m², de propriedade da empresa, conforme certidão de matrícula nº xx, ficha xx – livro nº xx, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de /SP.

1.3. São anexos a este instrumento e vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

1.3.1. O Termo de Referência que embasou a contratação;

1.3.2. O Edital de Licitação, a Autorização de Contratação Direta e/ou o Aviso de Dispensa Eletrônica, caso existentes;

1.3.3. A Proposta do Contratado; e

1.3.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO.

2.1. O prazo de vigência da contratação é de 5 (cinco) anos contados da data da assinatura deste contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

2.1.1. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado.

2.1.2. 8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

3.1. 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.

4. CLÁUSULA QUARTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

4.1. O regime de execução contratual, o modelo de gestão, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - SUBCONTRATAÇÃO

5.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

6. CLÁUSULA SEXTA – PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

6.1. PREÇO

6.1.1. O valor mensal da contratação é de R\$ (.....), perfazendo o valor total de R\$ (.....).

6.1.2. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

6.2. FORMA DE PAGAMENTO

6.2.1. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

6.3. PRAZO DE PAGAMENTO

6.3.1. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da Nota Fiscal/Fatura, nos termos da IN SEGES/ME nº 77/2022.

6.3.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura quando o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

6.3.3. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice INPC/IBGE de correção monetária.

6.4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.4.1. A emissão da Nota Fiscal/Fatura será precedida do recebimento definitivo do objeto da contratação, conforme disposto neste instrumento e/ou no Termo de Referência.

6.4.2. Quando houver glosa parcial do objeto, o contratante deverá comunicar a empresa para que emita a nota fiscal ou fatura com o valor exato dimensionado.

6.4.3. O setor competente para proceder o pagamento deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

6.4.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará sobrestado até que o contratado 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 contratante;

6.4.5. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada 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 14.133/2021.

6.4.6. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, a Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; 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.

6.4.7. 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.

6.4.8. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante 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.

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

6.4.10. 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.

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

6.4.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.4.12. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

6.5. CESSÃO DE CRÉDITO

6.5.1. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

6.5.1.1. São vedadas as cessões de crédito não fiduciárias.

6.5.2. A cessão de crédito, de qualquer natureza, a ser feita mediante celebração de termo aditivo, dependerá de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da cessionária, bem como da certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

6.5.3. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratada) pela execução do objeto contratual, com o desconto de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração, sem prejuízo da utilização de institutos tais como os da conta vinculada e do pagamento direto previstos na IN SEGES/ME nº 5, de 2017, caso aplicáveis.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTE (art. 92, V)

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da apresentação da proposta, firmada em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do Contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo Contratante, do índice INPCE/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade

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

7.4. 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).

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

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

8.1. São obrigações da Contratante:

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

8.1.2. Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento **(NEGOCIAR A CLÁUSULA COM O LOCADOR)**.

8.1.3. 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;

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

8.1.4. 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;

8.1.5. 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;

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

8.1.5.2. 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.

8.1.6. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, 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;

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

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

8.1.10. Entregar imediatamente à LOCADORA 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;

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

8.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

8.1.13. 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

9. CLÁUSULA NONA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato, em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do Termo de referência e do termo de compromisso;

9.1.2. 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;

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

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

9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

9.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

9.1.9. 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 à LOCATÁRIA;

9.1.10. Entregar, em perfeito estado de funcionamento os sistemas de rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

9.1.11. Realizar a manutenção dos elevadores, às suas expensas;

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

9.1.13. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

9.1.14. 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;

9.1.15. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço 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;

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

10.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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.

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

10.2. 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.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII e XIII)

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou execução do contrato;
- i) fraudar a contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas b, c, d, e, f e g do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei);
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas h, i, j, k e l do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas b, c, d, e, f e g, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei)
- iv) **Multa:**
 - (1) moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 60 (sessenta) dias;
 - (a) *O atraso superior a 60 (sessenta) dias autoriza a Administração a promover a rescisão do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.*
 - (2) compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto;

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Contratante (art. 156, §9º)

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157)

12.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

12.4.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (*trinta*) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.5. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no **caput** e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.6. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º) :

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.7. 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).

12.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160).

12.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161).

12.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

13.1. O contrato se extingue quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

13.1.1. O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o Contratante, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.1.2. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

13.1.3. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

13.2. O contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da NLLC, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

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

13.2.2. A alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

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

13.3. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

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

13.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.3.3. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

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

- I. Gestão/Unidade: 00001/170262
- II. Fonte de Recursos: 1032000000
- III. Programa de Trabalho: 04122003220000001
- IV. Elemento de Despesa: 339036
- V. Plano Interno: OUTRCUSTEIO
- VI. Nota de Empenho: 2023NExxxxxx

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

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.246, de 1991 – Lei que dispõe sobre locação de imóveis – e normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

16.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

16.2. O CONTRATADO é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

16.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes contratantes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do termo de contrato.

16.4. 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art. 92, §1º)

18.1. É eleito o Foro da Justiça Federal em São Paulo, 3ª Subseção Judiciária de São José dos Campos para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º da Lei nº 14.133/21.

São José dos Campos, datado e assinado digitalmente.

Representante legal do CONTRATANTE

Representante legal do CONTRATADO

TESTEMUNHAS:

1-

2-