



MINISTÉRIO DO TURISMO
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DOCUMENTAL

Esplanada dos Ministérios, Bloco U, Sala 240 - Bairro Zona Cívico-Administrativa, Brasília/DF, CEP 70065-900
Telefone: (61) 2023-7132 - www.turismo.gov.br

PROJETO BÁSICO

PROCESSO Nº: 72031.008185/2020-04

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

- 1.1. Locação de imóvel tipo galpão que atenda às necessidades para os acervos documentais e de bens móveis do Ministério do Turismo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. Os Contratos de Locação de Imóveis possuem regime jurídico híbrido, portanto sendo-lhes aplicado, predominantemente, o regime jurídico privado (Lei nº 8.245/91 e Código Civil), e, ainda, as normas do regime de direito público (Lei nº 8.666/93).
- 1.3. O prazo de vigência do contrato será de **108 (cento e oito) meses**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado na forma da lei.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A Justificativa e objetivo da contratação encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Projeto Básico.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Projeto Básico.

4. DA FORMA DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 4.1. Trata-se de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.
- 4.2. No sentido de promover a identificação de imóveis que possam atender à demanda existente, será realizado Aviso de Procura de Imóvel, a ser publicado em jornal de grande circulação, ou outro meio de publicidade que se revele mais efetivo, estabelecendo prazo razoável para apresentação das propostas de imóveis.

4.3. Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei nº 8.666/93.

4.4. Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

5. REQUISITOS DO IMÓVEL A SER LOCADO

5.1. Para locação do imóvel há necessidade de atendimento dos requisitos abaixo relacionados, conforme segue:

5.1.1. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO/ENTREGA DA PROPOSTA

5.1.1.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Ministério do Turismo - MTur, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório, conforme QUADRO 1 - ETAPA 1:

QUADRO I - ETAPA 1 - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO/ENTREGA DA PROPOSTA

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Áreas computáveis e não computáveis disponíveis do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área construída de até 3.000m ² , devendo possuir área mínima para depósito de 1.150 ² e área de escritório mínima de 603m ² . Devendo ser observado o art. 4º do Decreto nº 10.193, de 2019 : "Art. 4º. Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual (área de escritório) , a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel. (...)".
1.6	As áreas de escritório envolvem uma estrutura mínima de 603m ² , sendo para atender o quadro de: <ul style="list-style-type: none">• 4 cargos efetivos - 36m²;• 23 terceirizados - 207m²;• 40 prestadores de serviços a serem alocados para execução de contrato de empresa especializada em tratamento documental e digitalização - 360m²; As áreas específicas envolvem uma estrutura mínima de 1.150 m ² , sendo: <ul style="list-style-type: none">• 772 m² de área mínima para instalação de arquivos deslizantes e estantes de aço, livres de colunas, sendo áreas divididas em compartimentos de aproximadamente 200m²;• 378 m² de área mínima para armazenamento de bens móveis, separado da área de arquivos, e de referencia livre de colunas. As salas de alocação de servidores e prestadores de serviço podem ser organizadas com divisórias e estações de trabalho.
1.7	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Distrito Federal, normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Companhia Energética de Brasília - CEB; b) concessionárias de telefonia e dados; c) Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB;

	d) Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU.
1.9	O imóvel deve ser composto por áreas com vão livre de, no mínimo 200m ² para colocação de arquivos deslizantes, totalizando no mínimo de 672 m ² de área para instalação de arquivos deslizantes, 100m ² para instalação das estantes de aço. As áreas para instalação das estantes tipo gondolas de atacado, podem ser variadas, de preferencia livres de coluna.
1.10	A área ofertada para locação ao MTur deve apresentar pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal. Para área de arquivos deve apresentar pé direito de no mínimo 4m de altura e para áreas das estantes tipo gondolas de atacado pé direito de no mínimo 5m.
1.11	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.12	O imóvel deve estar localizado em área próxima de até 15 km da Esplanada dos Ministérios, em razão da localização do edifício sede do MTur e dos custos de deslocamentos de servidores, móveis e documentos.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Distrito Federal.
1.14	O imóvel deve contar com saída de emergência.
1.15	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 dias, a contar da definição do Layout, que será o projeto de disposição dos mobiliários do órgão que irão ocupar os espaços para conseguirmos verificar as necessidades de adequação no prazo não maior que 90 dias (descrito no item 5.2)
1.16	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados
1.17	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.18	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.19	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.20	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
1.21	A estrutura do telhado do galpão deverá ser em aço, com proteção contra ferrugem, evitando a proliferação de micro-organismos e insetos nocivos aos documentos.

5.1.2. REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

5.1.2.1. De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes classificados após a ETAPA 1 do QUADRO 1, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel, para análise de caráter eliminatório:

QUADRO II - ETAPA II- REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	O piso da área de galpão/depósito deve ser resistente a impacto, e com pintura de tinta tipo epóxi ou revestido por material resistente a peso.
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.4	Na área administrativa/ de escritórios: Se houver forros, estes devem ser modulados e removíveis, quando houver, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia. Se for lajes, estas devem pintadas com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
2.5	Os forros/lajes/teto na área de galpão devem possuir isolamento térmico e as janelas, caso tenham, devem possuir fechamento ou isolamento que impeçam a entrada de poeira ou qualquer outros materiais.
2.6	O imóvel deve seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Município.
2.7	As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, pintada e com todos os vidros limpos e em perfeito estado.

2.9	As instalações elétricas de tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao MTur, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador de acessibilidade para deficientes e movimentação de cargas.
2.12	O imóvel deve possuir luzes de emergência; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
2.13	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
2.14	O imóvel deve possuir instalação elétrica, que deverá ser adequada a partir da definição do Layout, estes contemplando os elementos e parâmetros necessários para a verificação do correto dimensionamento requerido.
2.15	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, que deverá ser adequada a partir da definição do Layout, estes contemplando os elementos e parâmetros necessários para a verificação do correto dimensionamento requerido.
2.16	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário, que deverá ser adequada a partir da definição do Layout, que deverão contemplar os elementos e parâmetros necessários para a verificação do correto dimensionamento requerido.
2.17	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.18	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
2.19	O imóvel deverá possuir entradas independentes para veículos e pedestres, com guarita na entrada de veículos e recepção na de pedestres.

5.1.3. REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

5.1.3.1. Após a ETAPA II do QUADRO II, serão consideradas as demais características do empreendimento ofertado consideradas não obrigatórias, porém desejáveis pelo MTur, para análise de caráter classificatório:

QUADRO III - ETAPA III - REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
3.1	Infraestrutura de rede de dados e elétrica estabilizada.
3.2	Sistemas de nobreaks, cabeamento estruturado certificado, switches (devendo ser evitados hubs) e tomadas para a distribuição e proteção da rede lógica, para proteção do sistema de TI do MTur
3.3	Portões de correr eletrônicos para acesso à garagem.
3.4	Identificação na fachada do prédio com a logomarca do MTur.
3.5	Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.)
3.7	Estacionamento privativo preferencialmente com no mínimo 3 da vagas.

5.1.4. A lista do QUADRO III não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características acordadas entre as partes após definição de layouts.

5.2. DOS LAYOUT'S ELABORADOS APÓS CONTRATAÇÃO

5.2.1. De modo a quantificar os diversos insumos e serviços a serem fornecidos, bem como para assegurar que o imóvel comportará todos os setores e ambientes exigidos, a Contratada deverá elaborar um estudo de layout em conjunto com representante do Ministério do Turismo e apresentá-lo para aprovação. Quaisquer taxas decorrentes de reforma, aprovações em órgãos competentes, etc. ocorrerão por conta do locador.

5.2.1.1. O layout dos arquivos deslizantes do órgão que serão instalados no local a ser locado, não farão parte da elaboração pelo locador, pois serão elaborados por empresa contratada para montagem desses arquivos. Entretanto, esses layouts serão apresentados ao locador para verificação de necessidade de adequação do imóvel para a instalação.

5.2.2. Deverão ser observados: as áreas úteis dos setores solicitantes; os mobiliários do órgão a serem instalados; seguir três critérios de classificação: utilização, características físicas e mobilidade obedecendo as normas (NBR 13966 – Ergonomia), NBR 13960:1997 - Móveis para escritório – Terminologia); O número de tomadas elétricas (três por estação de trabalho) e tomadas de lógica (uma por estação de trabalho); O quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição/inter-relação dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações conforme a área solicitante.

5.2.3. Deverá ser respeitada a independência entre os diversos setores e os ambientes comuns a estes. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

5.2.4. O layout, na sua versão final, deverá ser apresentado em desenho elaborado em versão editável (DWG e BIM (opcional) eletronicamente para disponibilização do Ministério.

6. DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADOR

6.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

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

6.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

6.3. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

6.4. 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;

- 6.5. Entregar, em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico, a rede elétrica, rede de lógica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 6.6. Realizar a manutenção dos elevadores e geradores, existentes no imóvel, às suas expensas;
- 6.7. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 6.8. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 6.9. 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;
- 6.10. 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;
- 6.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

7.1. A LOCATÁRIA/locatária obriga-se a:

- 7.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;
- 7.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - 7.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 7.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria, ANEXO II, os eventuais defeitos existentes;
- 7.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 7.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria, ANEXO II, feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 7.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 7.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo 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;
- 7.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 7.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

7.1.9. 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;

7.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, caso exista, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

7.1.11. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

7.1.13. 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;

7.1.14. 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

7.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

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

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

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

8.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

8.2. O Fiscal, também, exercerá as seguintes atribuições:

- a) Solicitar ao Locador(a) todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;
- b) Comunicar ao Locador(a) o descumprimento do Contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;
- c) Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;
- d) Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à Unidade competente para pagamento;
- e) Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e comunicar à unidade responsável a necessidade de Renovação Contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data final da vigência;

8.2.1. Aconselha-se, ainda, que o Fiscal do Contrato faça vistorias no imóvel, no início e no final das locações, elaborando Laudo Circunstanciado sobre o estado de conservação do bem, acompanhado de fotografias, para prevenir-se de impasses quanto a eventuais pedidos de recuperação da estrutura física do imóvel pelo Locatário.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

9.1. Os papéis e responsabilidades da locatária se darão por meio de seus gestores e fiscais devidamente designados, aos quais compete:

9.1.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato, que consiste na verificação da conformidade da prestação dos serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes do Ministério do Turismo, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei no 8.666, de 1993, e do arts. 10 e 11 do Decreto nº 9.507 de 2018.

9.1.1.1. O gestor e o fiscal deverão ter a experiência mínima necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

9.1.2. Verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Projeto Básico.

9.1.3. Promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1o e 2o do art. 67 da Lei no 8.666, de 1993.

9.1.4. Verificar o descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela locador que venham a ensejar a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Referência e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 80 da Lei no 8.666, de 1993.

9.2. A fiscalização da execução dos serviços abrange, ainda, as seguintes rotinas:

9.2.1. Cabe ao Gestor do Contrato, ou seu substituto, encaminhar demandas; encaminhar indicação de sanções; encaminhar para a Área Administrativa eventuais pedidos de modificação contratual; manter o histórico de gerenciamento do contrato, contendo registros formais de todas as ocorrências positivas e negativas da execução do contrato.

9.2.2. Cabe ao Fiscal Técnico, ou seu substituto: encaminhar notas ou boletos para pagamento, identificar as não conformidades com os termos contratuais; verificar a manutenção das condições classificatórias de habilitação técnica;

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

9.3. MECANISMOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO:

9.3.1. Toda comunicação entre a locatária e a locador deverá ser sempre formal como regra, exceto em casos excepcionais que justifiquem outro canal de comunicação;

9.3.2. Forma de Comunicação: A comunicação se dará por meio de ofícios, Reunião mediante formalização de Ata, e-mails ou entrega pessoal de documentos mediante aposição de recebido ou outros que possam ficar registrados;

9.3.3. Periodicidade: Sempre que se fizer necessária a comunicação entre a locatária e a locador;

9.3.4. As comunicações que se refiram ao cumprimento ou não das cláusulas contratuais deverão obrigatoriamente ser formalizadas por ofício, não impedindo o trâmite de e-mails ou Ata de Reunião para maior celeridade.

10. FORMA DE PAGAMENTO:

10.0.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

10.0.2. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

10.0.3. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

10.0.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

10.0.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA 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.

10.0.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

10.0.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

10.0.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha 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:

$I = (TX) \quad I = (6/100) \quad I = 0,00016438$

365

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

10.1. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL LOCADO

10.2. O recebimento definitivo do imóvel pela Locatária se dará quando da entrega das chaves, após vistoria realizada por servidores do MTur designados, emissão de relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias, de recebimento definitivo do imóvel, certificando o atendimento ou não das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias.

11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. **Sanções Aplicáveis:** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, 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 5% (cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
 - b.2. Compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o **Ministério do Turismo - MTur**, pelo prazo de até dois anos;
- e. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

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

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

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

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

11.1.4. 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.

11.1.5. 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.

11.1.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

11.1.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

12. ESTIMATIVA DE PREÇO

Id	Bem/Serviço	Valor Estimado ANUAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO DF, LOCALIZADOS NUM RAIOS DE ATÉ 15KM DA ÁREA CENTRAL DE BRASÍLIA	R\$ 819.360,00

13. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Id	Valor ANUAL	Dotação Orçamentária
----	-------------	----------------------

Id	Valor ANUAL	Dotação Orçamentária
1	R\$ 819.360,00	GESTÃO/UNIDADE: 540004/00001 PROGRAMA DE TRABALHO: 23.122.0032.2000.0001 PTRES: 174503 NATUREZA DE DESPESA: 33.90.39 FONTE: 0100 PI: 0428PRMANUT

14. DO REAJUSTE

14.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

14.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

14.3. Ocorrendo o desequilíbrio na contratação, e comprovadamente venham aos autos a sua demonstração, poderá a Administração em conjunto com o Locador vir a realizar negociação para o reajustamento da locação, sob o comando da Lei de Locações nº. [8.245/91](#), combinada com a alínea d, do artigo [65](#), da [Lei de Licitações](#) e Contratos nº. 8.666/93.

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

15. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

15.1. As exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme disciplinado no edital.

15.2. Os critérios de qualificação econômica a serem atendidos pelo fornecedor estão previstos no edital.

15.3. O critério de aceitabilidade de preços será o valor global de até R\$819.360,00 (oitocentos e dezenove mil trezentos e sessenta reais).

DISPENSA AVISO DE PROCURA:	<input checked="" type="checkbox"/>	Preço Global	<input type="checkbox"/>	Preço Unitário
----------------------------	-------------------------------------	--------------	--------------------------	----------------

15.4. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

15.4.1. A apresentação da proposta de locação de imóvel, pelos interessados, será definida no Edital.

15.4.2. A proposta será dirigida ao MTur conforme modelo do ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL deste Projeto Básico.

15.4.3. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;

15.4.4. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

a) Data da emissão da proposta;

b) Conter nome ou razão social do proponente;

- c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;
- d) Telefone/e-mail para contato do Proponente;
- e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
- f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
- g) Área útil disponível para locação do imóvel;
- h) Valor de locação por m² da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Projeto Básico;
- i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- j) Prazo de validade da proposta de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias;
- l) As propostas deverão ser formalmente assinadas. As propostas sem assinatura serão desconsideradas.

15.4.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida).

15.4.6. A proposta apresentada pelo proponente deverá conter valor para locação do imóvel compatível com os valores praticados no mercado.

15.4.7. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Projeto Básico, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao locatária/Locatária.

15.4.8. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Projeto Básico, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias.

15.4.9. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta.

15.4.10. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 07 (sete) dias úteis, contados da publicação da primeira publicação do Edital de AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial da União e em jornal de grande circulação.

15.5. LOCAL DE ENTREGA

15.5.1. As propostas e documentações deverão ser entregues conforme estabelecido no Edital.

15.6. ABERTURA DAS PROPOSTAS

15.6.1. A abertura das propostas será definida no Edital.

15.7. SELEÇÃO DO IMÓVEL

15.7.1. Quanto à avaliação dos critérios exigidos para o imóvel, esta caberá à comissão especial a ser designada.

15.7.1.1. A comissão de avaliação terá por missão verificar se existem imóveis que podem atender as necessidades da Administração para posterior decisão de como se dará a contratação, seja por meio de procedimento licitatório, seja por dispensa, seja por inexigibilidade, pois o Chamamento Público não se trata de procedimento licitatório e sim uma prospecção do mercado imobiliário, para atendimento da necessidade do órgão.

15.7.2. Essa avaliação obedecerá critérios objetivos e será baseada nas especificações contidas no item 4. Requisitos do Imóvel desse Projeto Básico.

15.7.3. A aceitação da(s) proposta(s) que continuarão a participar do Chamamento Público será realizada por comissão a ser especialmente designada no prazo de até 03 dias úteis a partir do recebimento de da proposta no referido setor, seguindo os critérios de avaliação dispostos no o item 5. REQUISITOS DO IMÓVEL.

15.7.4. A comissão a ser especialmente designada irá avaliar os imóveis provenientes das propostas aprovadas, no prazo de até 20 dias úteis, irá elaborar Parecer Técnico completo de cada imóvel para subsidiar a decisão do setor solicitante, destacando os itens constantes no item 5. REQUISITOS DO IMÓVEL deste Projeto Básico.

15.7.5. Após a elaboração dos Pareceres Técnicos acerca dos imóveis, a comissão especial a ser designada deverá encaminhá-los ao setor competente, para que esta proceda com a publicação do resultado do Parecer Técnico.

15.7.6. Demonstrada a pluralidade de proponentes que possivelmente atenda aos requisitos mínimos exigidos neste Projeto Básico, o MTur realizará a contratação após regular procedimento de Aviso de Procura na forma da Lei de Locações nº. [8.245/91](#), combinada com a Lei nº 8.666/93. Caso contrário, a locação será realizada por dispensa de licitação na forma do art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93.

Ver Orientação Normativa AGU nº 68/2020:

O ADVOGADO-GERAL DA UNIÃO, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I, X, XI e XIII, do art. 4º da Lei Complementar nº 73, de 10 de fevereiro de 1993, considerando o que consta do Processo nº 00688.000717/2019-98, resolve expedir a presente orientação normativa a todos os órgãos jurídicos enumerados nos arts. 2º e 17 da Lei Complementar nº 73, de 1993:

I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL;

II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;

III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, *CAPUT*, DA LEI Nº 8.666/93; E

IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO.

Referência: Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU; Parecer nº 92/2019/DECOR/CGU/AGU; Art. 24, inciso X, e art. 26, da Lei nº 8.666, de 1993.

15.7.7. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o MTur, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender o MTur, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993; existindo mais de um imóvel em condições de atender o MTur e não estando presentes tais condições, far-se-á uma licitação.

15.7.8. Após o chamamento, será feita diligência em pelo menos 3 (três) imobiliárias para confirmação da inexistência de outros imóveis com as características descritas neste Projeto Básico.

15.8. CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO IMÓVEL

15.8.1. Para seleção do imóvel serão observados os critérios:

- a) Localização;
- b) Qualidade das instalações físicas do imóvel;
- c) Idade de construção do imóvel;

d) Atendimento a todos os requisitos do projeto básico ou imóvel com o máximo de atendimento aos requisitos do item 4. REQUISITOS DO IMÓVEL.

15.9. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS APRESENTADAS PARA ESCOLHA DO IMÓVEL

15.9.1. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

- a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do presente Projeto Básico;
- b) Não atendam às exigências técnicas contidas no presente projeto básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;
- c) Conttenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;
- d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;
- e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas no PARECER Nº 1/2013/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU, elaborado pela CÂMARA PERMANENTE DE LICITAÇÕES ECONTRATOS, cuja ementa é: "Aquisição e locação de imóveis. licitação, dispensa ou inexigibilidade de licitação, dispensa do inciso X do art. 24 da lei 8.666/93, aplicabilidade distinta da hipótese de inexigibilidade. resguardo da constitucionalidade do dispositivo, necessidade, dentre outros requisitos, de evidenciar as razões da escolha do fornecedor. recomendação de procedimento prévio à escolha."

15.10. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL A SEREM EXIGIDOS NO MOMENTO DA CONTRATAÇÃO

15.10.1. Para fins de formalização do contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pelo MTur):

- a) Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;
- b) Carta de Habite-se;
- c) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Certidão negativa de Registro de Imóveis;
- e) Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;
- f) Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel;
- h) Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
- i) Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/DF ou arquiteto registrado no CAU/DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel;
- j) Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);
- k) Certidão de quitação de taxas públicas;
- l) Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
- n) Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor do MTur, nem o cônjuge/companheiro;
- m) Declaração expressa de que se compromete a proceder a todas as adequações e alterações no imóvel locado para atendimento do layout a ser a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto no presente Projeto Básico;
- o) Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal [Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:[...]XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos;];

p) Outros documentos porventura exigidos na legislação vigente ou pelo MTur.

15.10.2. Selecionado o Imóvel, no momento da contratação, o processo será instruído com os seguintes documentos:

- a) Justificativa da vicissitude da locação do Imóvel, caso exista;
- b) Proposta de peculiar de preço, contendo;
 - b.1) dados dos proprietário;
 - b.2) descrição, endereço completo, área total, área construída área externa;
 - b.3) valor da locação;
 - b.4) matrícula do IPTU;
- c) Laudo de Avaliação do Imóvel, elaborado pelo profissional habilitado, contendo o valor a considerar por m2 .
- d) Minuta do Instrumento Contratual;
- e) Laudo de Vistoria do Imóvel;
- f) Documentos do Imóvel;
 - f.1) Planta baixa;
 - f.2) Certidão do “Habite-se” do imóvel;
 - f.3) Escritura Pública ou Certidão do Imóvel que comprove a regularidade da propriedade do imóvel.
- g) Documentos do proprietário;
 - g.1) RG e CPF se pessoa física;
 - g.2) CNPJ se pessoa jurídica;
 - g.3) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas alterações;
 - g.4) Registro Comercial, para empresa individual
 - g.5) Procuração ou Contrato de Administração do Imóvel no caso de imobiliária;
 - g.6) Certidões Negativas de Tributos Municipais, Estaduais, Federais e Dívida Ativa da União, atualizadas e válidas;
 - g.7) Certidão Negativa de débitos trabalhistas;
 - g.8) Certidão de Regularidade do FGTS;
- h) Ofício referente ao resultado da consulta de existência/inexistência de imóvel próprio do Estado para nova ocupação.

16. **DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**

16.1. O prazo de vigência do contrato será de 100 (cem) meses, com início na data de(.....) e encerramento em(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

16.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

16.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

Adeide Catarina Falcão	Ana Claudia Carneiro Pereira
Matrícula SIAPE: 1430253	Matrícula SIAPE: 1957835



Documento assinado eletronicamente por **Adeide Catarina Falcão, Coordenadora**, em 30/07/2021, às 11:36, conforme horário oficial de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Claudia Carneiro Pereira, Coordenador(a) Substituto(a)**, em 30/07/2021, às 14:37, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://validacao.turismo.gov.br>, informando o código verificador **0987292** e o código CRC **FDDDC0B7**.

ANEXOS

ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

Ao

MINISTÉRIO DO TURISMO - MTUR

Conforme as especificações constantes no Aviso de Procura nº xx do MTur, e após tomar conhecimento de todas as condições lá estabelecidas, passamos a formular a seguinte proposta:

Item	Descrição	Quantidade área construída	Valor unitário do m ²	Valor mensal
1	Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas e endereço do imóvel, Área útil disponível para locação do imóvel	XX m ²	R\$	R\$

1 - Nos preços indicados na planilha de preços acima estão incluídos todos os custos, benefícios, encargos, tributos e demais contribuições pertinentes.

2 - Declaramos conhecer a legislação de regência deste Edital e que os serviços/bens serão fornecidos de acordo com as condições estabelecidas no Edital, que conhecemos e aceitamos em todos os seus termos.

3 – Declaramos, também, que nenhum direito a indenização ou a reembolso de quaisquer despesas nos será devido, caso a nossa proposta não seja aceita pelo Ministério do Turismo seja qual for o motivo.

4 - Esta proposta é válida por 180 dias (cento e oitenta), a contar da data estabelecida para a sua apresentação.

5 – Os pagamentos deverão ser creditados:

Banco: _____

Agência nº _____

Conta corrente n.º _____

6 - Nome/Razão Social: _____

CNPJ/MF: _____

Endereço: _____

Tel/Fax: _____

CEP: _____

Cidade: _____ UF: _____

E-mail: _____

7 - Dados do Representante Legal da Empresa para assinatura do Contrato:

Nome: _____

Endereço: _____

CEP: _____ Cidade: _____ UF: _____

CPF/MF: _____ Cargo/Função: _____

Cart. Ident nº: _____ Expedido por: _____

Naturalidade: _____ Nacionalidade: _____

Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);

Local,.....dede 2021.

Diretor ou representante legal - Identidade

Nome legível

ANEXO II - TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

O objeto do presente termo é a vistoria de um imóvel (comercial ou residencial) localizado à (rua), nº (informar) - (bairro), Cep (informar), na cidade de (município) – (UF).

Locador(a): (nome)

Locatário(a): (nome)

O presente laudo é parte integrante do contrato de locação (comercial ou residencial) celebrado entre o(a) locador(a) e o(a) locatário(a). Qualquer restrição ao presente laudo deverá ser comunicada ao(à) LOCADOR(a) por escrito, dentro de 07 (sete) dias a contar da data da assinatura deste.

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo se encontra em bom estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo que dessa forma o(a) LOCATÁRIO(a) se compromete a devolvê-lo, findo o prazo contratual, independente de vistoria final.

1) PINTURA: [Todas as paredes internas e externas do imóvel se encontram com a pintura em bom estado de conservação. As portas e janelas se encontram igualmente com a pintura intacta.]

2) TRINCOS e FECHADURAS: [Estão em perfeito estado de conservação e funcionamento.]

3) PARTE HIDRÁULICA: [Está em bom estado de conservação e funcionamento, sem entupimentos ou vazamentos.]

4) PISOS E AZULEJOS: [Os pisos e azulejos estão em bom estado de conservação.]

5) PARTE ELÉTRICA: [A rede elétrica, incluindo tomadas e lâmpadas e ventiladores de teto e de parede, todos instaladas, se encontra em bom estado de conservação e funcionamento.]

6) VIDRAÇAS: [os vidros das janelas e basculantes não apresentam nenhum trincado.]

7) TELHADO: [O teto do imóvel se encontra em boas condições, sem vazamentos ou goteiras.]

8) [acrescentar itens verificados necessários para vistoria]

Por ser expressão de verdade, firmam o presente termo de vistoria em duas vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(localidade), (dia) de (mês) de (ano).

(assinatura)

(nome do(a) locador(a))

(assinatura)

(nome do(a) locatário(a))

(assinatura)

(nome do testemunha) - Testemunha

CPF nº (informar)

(assinatura)

(nome do testemunha) - Testemunha

CPF nº (informar)