



POLÍCIA FEDERAL

## LICI. PROJETO BÁSICO Nº 1086974/2016-CPL/SELOG/SR/PF/RS

Processo nº 08430.300464/2016-31

**PROJETO BÁSICO****1. DO OBJETO**

1. Locação de imóvel situado no endereço Rua doa Andradas nº 1878, bairro Santana, no Município de Uruguaiana/RS, objeto da matrícula nº 20.908, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uruguaiana, para abrigar as instalações da Delegacia de Polícia Federal de Uruguaiana/RS.

**2. DO FUNDAMENTO LEGAL**

2. A contratação de pessoa jurídica para execução dos serviços objeto deste Projeto Básico encontra amparo legal no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com alterações posteriores.
2. Este documento foi elaborado com base em fundamentação legal, constituindo-se como peça integrante da Dispensa de Licitação, contendo os elementos básicos essenciais fixados na referida Lei, descritos de forma a subsidiar o processo.

**3. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E ESCOLHA DO FORNECEDOR**

3. A a excelente localização do imóvel, que tem acesso por via de boa circulação, com disponibilidade de transporte coletivo nas proximidades, 64 vagas de garagem, com recuo para estacionamento de visitantes, sendo bastante compatível com as necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Uruguaiana-RS, observados desde já os itens 2, 4 e 5 do Edital de Chamamento Público, conferindo-se exclusividade para a Polícia Federal em terreno murado, contando também com auditório para 50 pessoas e 02 custódias, aliado ao menor preço pedido pela locação, que submete-se a novas avaliações externas solicitadas pela Polícia Federal.

**4. DO VALOR DO ALUGUEL**

4. O valor do aluguel mensal é de R\$ 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais), perfazendo o valor anual de R\$ 294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais).
4. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.
  1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

**5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

5. As despesas correrão à conta dos recursos consignados à Superintendência da Polícia Federal/RS, através de previsão no Orçamento-Geral da União, para o exercício de 2017.

**6. DA FISCALIZAÇÃO**

6. 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.

1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
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.
3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 7. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- g. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- g. 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;
- g. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- g. 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;
- g. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g. 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;
- g. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- g. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- g. 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;
- g. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
  - a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f. manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos 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.
- g. 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.
- g. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- g. 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;
- g. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

## 8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

- h. Proceder as adequações constantes no Edital de Chamamento Público nº 01/2016/SR/PF/RS, do qual a LOCADORA foi participante, no prazo de 8 meses a partir da assinatura deste contrato.
- h. 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;
- h. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- h. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- h. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- h. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- h. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- h. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- h. 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;
- h. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- h. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- h. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- h. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- h. 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;
- h. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

## 9. DO PAGAMENTO

- 9. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º 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 10 dias úteis.
  - 1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.
  - 2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.
- 9. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.
- 9. 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.

9. 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.
9. 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.
9. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
9. 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.
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::

$$EM = I \times N \times VP$$

$$I =$$

onde:

I = índice de atualização financeira

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual

EM = Encargos Moratórios -

VP = Valor da Parcela em atraso

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

## 10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10. O descumprimento das obrigações assumidas em razão desta contratação e das obrigações contratuais sujeitará a adjudicatária, 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:
    - I. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;
    - II. Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
  - c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Departamento de Polícia Federal, pelo prazo de até dois anos;
  - d. 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;
    1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
10. 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:
  1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
  2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

10. 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.
10. 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 LOCATARIA, observado o princípio da proporcionalidade.
10. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATARIA 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.
10. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de trinta dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATARIA.
10. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## 11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11. Deverá a CONTRATADA, antes do início do projeto, visitar o local e realizar reunião com o FISCAL DO CONTRATO, visando analisar as alternativas para a execução do mesmo, bem com, sempre que surgirem dúvidas, a CONTRATADA deverá se reunir com o FISCAL para análise da melhor alternativa a ser adotada.
11. As dúvidas deverão ser redigidas de forma clara, indicando as opções e seus efeitos (fatores positivos e negativos), reflexos financeiros e apontando a opção mais correta tecnicamente;
11. A CONTRATADA deverá sempre que convocado, comparecer a reunião técnica para apresentação e avaliação dos serviços em andamento. Havendo exigências ou rejeições dos serviços apresentados ao GESTOR ou Órgãos Públicos, a CONTRATADA deverá refazê-los sem qualquer ônus para a CONTRATANTE.

Porto Alegre/RS, 22 de novembro de 2016.

**SANDRO TALARICO KLEIN**  
Agente de Polícia Federal  
SELOG/SR/DPF/RS



Documento assinado eletronicamente por **SANDRO TALARICO KLEIN, Agente de Polícia Federal**, em 31/01/2017, às 15:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1086974** e o código CRC **F5F2C801**.