



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJSP - POLÍCIA FEDERAL  
SETOR DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA POLICIAL - SELOG/SR/PF/RJ

LICI. PROJETO BÁSICO Nº 18749637/2021-SELOG/SR/PF/RJ

Processo nº 08455.002815/2021-20

## **1. DO OBJETO E DO OBJETIVO**

1.1. Procedimento licitatório de **Chamamento Público** que tem por **OBJETO** a prospecção do mercado imobiliário em **Volta Redonda/RJ**, em área urbana, com vistas a subsidiar procedimento próprio de inexigibilidade ou dispensa de licitação para fins locação de imóvel de instalação da Delegacia descentralizada de Polícia Federal em Volta Redonda/RJ (DPF/VRA/RJ). As exigências são mínimas, não limitando a gama de possibilidades.

1.1.1. O **Estudo Preliminar (17724735)**, realizado com participação das áreas técnicas de Engenharia, de Administração do Edifício, de Tecnologia da Informação e de Setor de Administração e Logística Policial contribuiu para a elaboração do presente Projeto Básico.

1.2. O imóvel ofertado deverá se composto de modo a garantir **plenamente** seu uso e fruição; bem como **a independência, a segurança e a privacidade** do Órgão Público.

1.2.1. O acesso a edificação deve ser exclusivo da delegacia.

1.3. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada para atendimento às necessidades da delegacia, com condições de operação no momento da entrega definitiva das chaves, que deverá ocorrer em até **15 (quinze) dias úteis** após a assinatura do contrato.

1.3.1. A mensuração e comparação de valores dos ajustes que se fizerem necessários dependeria da avaliação prévia das condições do imóvel e suas características, mesmo porque a edificação deverá estar em condições para uso. No entanto, atualmente, a delegacia encontra-se em imóvel **adaptado** cuja despesa anteriormente custeada pela prefeitura da cidade é de R\$ 15.740,00 de aluguel.

Considerando o quadro acima:

1.4.1. Possuir, no mínimo, área total de 1500 m².

1.4.2. Possuir área construída de, no mínimo, de 1200 m².

1.4.3. Área com espaço para atendimento ao público (recepção), com pelo menos, dois visitantes simultaneamente, para atendimento no balcão e espaço para visitantes no aguardo de atendimento..

1.4.4. No mínimo, 20 salas tipo escritório, com espaço para, no mínimo, 02 (duas) estações de trabalho, incluindo espaço para circulação e atendimento; bem como infraestrutura de rede de lógica, elétrica e telefônica.

1.4.4 No mínimo, 09 banheiros para uso de público interno e externo, com pelo menos 01 banheiro para portadores de necessidades especiais, com divisão masculino/feminino.

1.4.4.1. Com base no item 24.2.2. da **NR-24 (Portaria nº SERPT 1066/2019)**: "24.2.2 Deve ser atendida a proporção mínima de uma instalação sanitária para cada grupo de 20 (vinte) trabalhadores ou fração, separadas por sexo."

1.4.4.2. Considerando que a Delegacia de Volta Redonda/RJ possui em seu efetivo (servidores e colaboradores) um total de 58 pessoas, sendo atualmente 43 do sexo masculino e 15 do sexo feminino,

podendo este quantitativo ser aumentado, visto às realizações de concursos para aumento de efetivo na área policial e que a circulação de pessoas (público externo) média diária é em torno de 40 (quarenta) pessoas, sugere-se 05 (cinco) banheiros para utilização do público externo e interno, sendo 02 (dois) masculinos, 02 (dois) femininos e 01 (um) banheiro adaptado para acessibilidade de ambos os sexos para uso do público interno e externo.

1.4.4.3. Considerando a existência de equipe de plantão, face às atividades do órgão, necessitando de, pelo menos, 02 (dois) banheiros com chuveiro **exclusivos para a equipe plantonista**, separados por sexo, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino.

1.4.5. 01 copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia elétrica com espaço para geladeira, cafeteira, filtro de água de parede e de galão (torre), forno micro-ondas, fogão, armários e mesa de 06 lugares.

1.4.6. 01 área de serviço coberta com 01 tanque para utilização e guarda de materiais de limpeza e conservação.

1.4.7. 02 recintos para depósito, sendo um para documentos e outro para materiais de manutenção.

1.4.8. 02 recintos para depósito, sendo um para armamento/munição, preferencialmente, afastada da edificação principal (5m) e outro para evidências.

1.4.9. Garagem interna para no mínimo 08 veículos comuns. Disponibilidade externa para outras 15 vagas.

1.4.10. Possuir sistema de refrigeração/climatização central em perfeito estado de funcionamento **ou** estrutura predial que viabilize a instalação de condicionadores de ar tipo split pelo Órgão.

1.4.11. Reservatórios de água potável e bombas de recalque para atendimento de consumo diário de 60/70 contribuintes e reserva para imprevistos (falta de água). Mínimo de 15000 l.

1.4.12. Possuir sistema de combate e prevenção de incêndios em conformidade com as legislações vigentes; bem como alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor;

1.4.13. Possuir sistema de iluminação interna e externa individualizada por ambiente, conforme legislações vigentes.

1.4.14. Acessibilidade para portadores de necessidade especiais, conforme NBR 9050/2015 e demais legislações vigentes.

1.4.15. Estar localizado em área urbana e, **preferencialmente**, no bairro do Aterrado ou proximidades, em Volta Redonda/RJ.

1.4.16. Estar localizado em região que há fornecimento de serviços regulares de água potável canalizada, de esgotamento sanitário, de coleta de lixo, de energia elétrica, de correios e de internet banda larga.

1.4.17. Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada, com fácil acesso de veículos, inclusive veículos de grande porte.

1.4.18. Possuir acesso através de portão de pedestres e portão de veículos, com largura e altura suficientes para a entrada de veículos de grande porte.

1.4.18.1. Possuir portão de garagem, **preferencialmente**, com acionamento automático.

1.4.19. Possuir muros em toda a sua extensão (limites frontal, laterais e de fundos).

1.4.20. Estar localizado em região que possua proximidade de pontos e linhas de ônibus urbanos e/ou qualquer outro meio de transporte público coletivo que promova facilidade de acesso à delegacia.

1.4.20. Possuir infraestrutura de rede energia elétrica adequada, em conformidade com as legislações vigentes.

1.4.21. Possuir infraestrutura rede de lógica.

1.4.22. Possuir habite-se ou documento de igual teor expedido pela Administração Regional;

1.4.23. Não possuir débitos, não estar em dívida ativa ou não possuir ações judiciais, que porventura possam comprometer a locação de imóvel.

1.4.23.1. Deverá ser apresentada documentação comprobatória pertinente de nada consta.

1.4.24. Deverá possuir local na estrutura predial que viabilize para identificação visual, com instalação de letreiro da delegacia.

1.4.25. Possuir, **preferencialmente**, infraestrutura que viabilize a instalação de CFTV (câmeras de monitoramento) pelo órgão. A inexistência do sistema de monitoramento, não desclassifica. Porém, se o imóvel tiver o sistema será pontuado no item 7 (Do Critério do Julgamento).

1.4.26. Preferencialmente, que possua na edificação gradeamento, bloqueador de luz solar nos ambientes (persianas, etc.), sistema de sonorização de ambiente; não sendo item obrigatório.

1.4.27. Especificações mais detalhadas encontram-se nos itens 3 e 4 e seus subitens do presente documento que devem ser atendidas.

1.5. A Delegacia de Polícia Federal em Volta Redonda/RJ (DPF/VRA/RJ) tem como principal **OBJETIVO** o combate ao crime organizado, aos crimes ambientais, aos crimes financeiros entre outros delitos.

1.5.1. Além do combate ao crime, atende ao cidadão quanto à emissão de passaportes e de certidões, às vistorias e autorizações referentes à segurança privada, dentre outras atividades desenvolvidas de fiscalização e controle.

1.5.2. A sua atuação abrange 10 municípios e a delegacia descentralizada (DPF/NIG/RJ) mais próxima do Município de Volta Redonda fica a 92 km de distância e que possui outros municípios em sua área de atuação; o que torna-se fundamental a existência de uma delegacia descentralizada em Volta Redonda.

1.5.2.1. Os municípios de abrangência são: Barra do Pirai/RJ, Barra Mansa/RJ, Itatiaia/RJ, Pinheiral/RJ, Porto Real/RJ, Quatis/RJ, Resende/RJ, Rio das Flores/RJ, Valença/RJ e Vassouras/RJ.

1.5.3. Em média, anualmente, a DPF/VRA/RJ possui cerca de 754 inquéritos sobre sua total responsabilidade.

## **2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1. A Delegacia de Volta Redonda encontra-se instalada no Prédio, situado pela frente da Av. 07 de setembro nº 94 e pelos fundos na Av. do Canal, nº 14, bairro Aterrado em Volta Redonda – RJ, com área total de 1570 m² e com 1250,30 m² de área construída; locado pela Prefeitura de Volta Redonda/RJ, cujo Contrato de Locação nº 14/2018 e seu Aditivo nº 23/2020, com a Empresa CONSULPLAN, finda em 29.01.2021 e não mais será renovado pela mesma por questões orçamentárias.

2.1.1. O local que se encontra instalada a Delegacia encontra-se em condições de uso regular e grau de risco mínimo, com infraestrutura de redes de lógica, de sistema de sonorização, de circuito CFTV, de sistemas hidrossanitários, de rede elétrica e acessórios, de sistema de climatização de ambiente e de sistema de prevenção e combate à incêndio, bloqueadores de luminosidade e calor nos ambientes, através de persianas; gradeamento de janelas no térreo, com as condições mínimas para atendimento das demandas do Órgão.

2.1.2. O prédio dispõe de recepção, 25 salas, 15 banheiros, 02 depósitos comuns e 02 depósitos de munição afastados da edificação principal, 01 copa/cozinha, 01 área de serviço para guarda de materiais de limpeza e garagem para 09 veículos de médio porte e 16 vagas externas em frente ao prédio da delegacia.

2.2. Não foram encontrados imóveis da União para atender às necessidades desta Administração, conforme Declaração (17979359) apensada no presente processo, que complementa o este Projeto Básico.

2.3. A delegacia encontra-se atualmente instalada em imóvel com toda logística adaptada e em funcionamento, permitindo o desenvolvimentos de suas atividades.

2.4. A lei nº 8.666/1993, nos artigos 17 e 24 dispõe sobre as hipóteses em que a Administração poderá dispensar a licitação e contratar diretamente e, no artigo 25, trata da possibilidade jurídica a serem efetuadas contratações diretas, independentemente de procedimento licitatório, caso caracterizada a inviabilidade de competição, elencando em seus incisos algumas situações especiais.

*"Dispõe o inciso X do artigo 24:*

*É dispensável a licitação: (...) X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia."*

2.5. Lei nº 8.666/1993 (Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para

licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências);

2.6. Lei nº 8.245/1991 (Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes);

2.7. Lei nº 10.046/2002 (Código Civil Brasileiro);

2.8. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; e;

2.9. Demais legislações e normativos vigentes.

## **2.10. DOS BENEFÍCIOS DIRETOS E INDIRETOS**

2.10.1. A **escolha de endereço em área urbana e, preferencialmente**, no bairro do Aterrado ou proximidades em Volta Redonda/RJ, para fins de instalação da delegacia seria pela proximidade de outros órgãos públicos e empresas, por estarem localizados no bairro Aterrado, tais como Prefeitura, Justiça Federal, CORREIOS, cartórios, bancos, etc.; otimizando o tempo de deslocamento e de desenvolvimento das atividades dos servidores do órgão.

2.10.2. O Chamamento Público visa buscar à locação de um imóvel em condições de uso iguais ou superiores as instalações atuais, com a possibilidade de um preço de locação menor.

2.11. Todo o procedimento desde o certame até a contratação, com a formalização do contrato, seguirá a normas contidas na Lei nº 8.666/93.

## **3. DOS ACABAMENTOS DE ÁREAS INTERNA E EXTERNAS E DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

3.1. Os diversos acabamentos internos e externos poderão ser:

### **a) pisos:**

a.1) Os pisos dos ambientes internos poderão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso.

a.2) Os pisos dos ambientes internos poderão também ser do tipo elevado de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações.

a.3) Os pisos das áreas externas deverão possuir resistência compatível com o tráfego previsto (concreto, asfalto, pisos antiderrapantes, etc.).

a.4) Os pisos devem estar em condições para uso.

### **b) paredes:**

b.1) nas áreas molhadas deverão estar integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade.

b.2) nos demais ambientes poderão estar pintadas, preferencialmente, com tinta acrílica, na cor branca, ou outra cor clara.

b.3) as paredes devem estar em condições para uso

### **c) forros:**

c.1) poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento, preferencialmente, na cor branca.

c.2) os forros/tetos deverão estar em condições para uso.

### **d) Fachadas em vidro e janelas:**

d.1) caso as fachadas sejam envidraçadas, estas deverão possuir propriedades que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo.

d.2) as janelas poderão ser em madeira ou em alumínio e devem estar em condições para uso.

d.2.1) ter, **preferencialmente**, gradeamento nas janelas.

### **e) Portas**

- e.1) as portas dos ambientes deverão estar em condições para uso.
  - e.2) possuir portas internas em madeira ou em outro material com fechadura.
  - e.3) possuir, preferencialmente, portas externas em ferro com fechadura.
- 3.2. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
- a) 07 banheiros, com pelo menos:
    - a.1) 02 banheiros para uso de público interno com lavatório, vaso sanitário e chuveiro elétrico, uso exclusivo.
    - a.2) Preferencialmente, 01 banheiro adaptado para utilização de portadores de necessidades especiais.
  - b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes.
  - c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos.
  - d) possuir torneiras de lavatórios com aerador.
  - e) portas com trancas dos banheiros e/ou trancas nas portas dos boxes sanitários.
  - f) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros.
  - g) reservatórios de água, mínimo 15.000 litros (capacidade para suportar desabastecimento por até 3 dias - 50 litros/dia por pessoas x 100 pessoas x 3 dias).
  - e) bomba de recalque.

#### **4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DAS REDES DE LÓGICA E DO SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO E DE SONORIZAÇÃO**

- 4.1. Instalações Elétricas de Baixa e Média Tensão (Iluminação e Tomadas), de acordo com a carga demandada, e a instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
- a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública.
  - b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas (padrão novo).
    - b.1) circuitos de iluminação de emergência.
  - c) aterramento, compatível com os circuitos previstos.
  - d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar.
  - e) sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).
  - f) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si.
    - f.1) para as áreas de escritórios deverão possuir cargas compatíveis para suportar computadores, impressoras/scanners, trituradores de papel e ar condicionados.
    - f.2) todos os ambientes deverão possuir sistema de iluminação com acionamento individualizado.
  - g) possuir disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos.
  - h) a carga compatível para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, forno de micro-ondas, fogão, filtro d'água simultaneamente.
  - i) a carga compatível para os banheiros deve considerar a utilização de chuveiros elétricos.
  - j) o nível de iluminação e a disposição da tomadas deverá estar adequado aos locais destinados aos servidores das unidades.
  - k) as instalações elétricas deverão estar embutidas, sendo permitido em alguns locais estarem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.
  - l) circuitos para elevadores, se for o caso.

4.2. O sistema de rede local deverá ser executado através de cabeamento estruturado, integrando os serviços de voz e dados, que possa ser facilmente redirecionado no sentido de prover um caminho de transmissão entre quaisquer pontos da rede. A integração ao serviço de telefonia deverá garantir os serviços de comunicação de maneira ampla e irrestrita;

4.2.1. o sistema de cabeamento estruturado obedecerá preferencialmente a utilização dos "caminhos" pelo piso elevado, de modo a atingirem as estações de trabalho.

4.2.2. as redes de lógica deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em canaletas de PVC.

4.2.3. para atendimento as demandas de informática e telefonia, serão necessários 4 (quatro) pontos de redes por sala padrão (dois usuários por sala), e dois pontos de rede por corredor, para conexão com impressora corporativa. Para salas com número maior de usuários (Núcleo de Cartório, Núcleo de Operações, Secretarias, etc), deverão ser disponibilizados 2 (dois) pontos de rede por mesa de trabalho. Todos os pontos devem ser direcionados para uma sala técnica diretamente (pavimento único), ou via *racks* de *switchs* por andar (prédio), possibilitando assim a interligação dos equipamentos com os servidores de rede e o link de dados.

4.2.3.1. Os pontos consistem em instalação de tomadas RJ45 fêmea CAT6, possibilitando a conexão de *patch cord*, interligando com o equipamento.

4.2.3.2. Quanto a infraestrutura elétrica, para cada estação de trabalho (local com saída de 2 pontos de rede), deverão ser disponibilizadas, no mínimo, 2 (duas) tomadas elétricas padrão novo, com voltagem 110V, em rede estabilizada.

4.2.3.3. Conforme descrito no item “**1.4.4. No mínimo, 20 salas tipo escritório, com espaço para 02 (duas) estações de trabalho, incluindo espaço para circulação e infraestrutura de rede de lógica, elétrica e telefônica.**”

4.2.3.4. Serão necessários um mínimo quantitativo de 150 (cento e cinquenta) pontos de rede CAT6, para o atendimento das demandas de informática da delegacia (computadores, telefones, impressoras, switches, relógios de ponto, etc...)

4.2.3.5. Um mínimo de 20 pontos de rede CAT6, para atendimento do circuito de CFTV.

4.2.3.6. Todos os pontos de rede devem ser conectados ao respectivo *patch panel* CAT6, interligados diretamente ao *patch panel* da sala técnica, de modo a permitir as conexões com os *switchs* de distribuição.

4.2.3.7. Uma sala técnica com acesso independente com porta de forma a restringir o acesso de pessoal não autorizado, com dimensionamento mínimo de 10 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), com alimentação 220V redundante (dois circuitos diferentes) e dupla refrigeração independente (dois ar condicionado tipo *split*).

4.3. O sistema de climatização/refrigeração, se for central, deverá em perfeito estado de funcionamento.

## **5. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADORA):**

5.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

5.1.2. Fornecer declaração que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica e fiscal, capaz de colocar em risco a locação e, caso exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente para fins de avaliação da LOCATÁRIA.

5.1.3. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel.

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

5.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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

- 5.1.7. Fornecer a LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 5.1.8. Pagar taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 5.1.9. 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 de 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.
- 5.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 5.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas (Dati/Funesbom e outros), inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba a LOCATÁRIA.
- 5.1.11.1. Com relação a taxa de iluminação pública (TLP), cobrada na conta de energia elétrica, esta ficará sob responsabilidade da LOCATÁRIA.
- 5.1.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 5.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação.
- 5.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.
- 5.1.15. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e de segurança para a LOCATÁRIA.
- 5.1.15.1. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ***condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica***, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.
- 5.1.16. 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.
- 5.1.17. 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.
- 5.1.18. A entrega das chaves deve ser realizada em até 15 (quinze) dias úteis, a partir da data de assinatura do contrato.
- 5.1.19. Qualquer despesa referente à utilização do imóvel somente poderá ser cobrada da LOCATÁRIA, a partir da data de entrega definitiva das chaves.

## **6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (LOCATÁRIA):**

6.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

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

6.2.2. 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.

6.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização da LOCADORA.

6.2.3. Realizar a 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.

6.2.4. 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.

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

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

6.2.5. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumbe, bem como as eventuais turbações de terceiros.

6.2.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado a LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991 e seu parágrafo único.

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

6.2.8. 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.

6.2.9. Entregar imediatamente a 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 a LOCATÁRIA.

6.2.10. Pagar as despesas ordinárias do imóvel, 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.

6.1.10.1. 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.

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

6.2.12. 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.

6.2.13. 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.

6.2.14. Cumprir integralmente a Convenção de Condomínio e os Regulamentos Internos.

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

## **7. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

7.1. 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.

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

7.2. 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.

## **8. DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO E DO PAGAMENTO**

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenham sido apresentados pela LOCADORA, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

8.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis data de apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA, sendo vedada qualquer cobrança de encargos por atraso no pagamento do boleto vencido.

8.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos 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.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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:

$$I = (TX) \quad I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438$$

$$TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

8.8. A fiscalização da Locação do Imóvel será acompanhada e atestada pelo Fiscal de Contratos do Órgão, nomeado em Portaria, observando-se o exato cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes do contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas conforme disposto no Art. 67 da Lei 8.666/93 e demais normas vigentes para a matéria em questão.

8.8.1. A Fiscalização de Contratos se responsabilizará em:

- a. Acompanhar durante a vigência do contrato, para que sejam mantidas em compatibilidades com as obrigações assumidas pela contratada, todas as condições de habilitação e qualidades exigidas nos termos da proposta.
- b. Efetuar o pagamento dos serviços prestados no prazo estipulado conforme o contrato.
- c. Fiscalizar o serviço prestado por servidor designado pela administração, que verificará e realizará registros próprios de falhas por ventura detectadas, indicando dia, mês e ano, assim como o nome de funcionários envolvidos.
- d. Notificar a contratada por escrito ocorrências de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a devida correção.
- e. Realizar as operações dentro de sistemas, o ateste e o envio para liquidação e pagamento das despesas, dentro dos prazos estabelecidos nos normativos vigentes, sob pena de responsabilizações na geração de encargos por atraso no pagamento.

## **9. DO VALOR DO ESTIMADO DA LOCAÇÃO**

9.1. O valor da locação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário e do processo de Chamamento Público. Através deste processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Projeto Básico e seus Anexos, o qual embasará processo específico de dispensa de licitação e/ou inexigibilidade.

9.2. O valor da contratação será comparado com o Laudo de Avaliação já realizado com base nos preços de mercado, no bairro do Aterrado (documento nº SEI 18877394) e com base no valor atual da locação onde se encontra a delegacia (documento nº SEI 18877661), a fim de verificar a opção mais vantajosa para Administração e definir procedimento de contratação de locação (inexigibilidade ou dispensa de licitação).

9.3. 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 a LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

9.3.1. 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.

## **10. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DA PRORROGAÇÃO**

10.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses**, a partir da data de início do contrato, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/91; podendo, por interesse da Administração, devidamente justificado ser prorrogado por períodos sucessivos, mediante termo aditivo.

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

10.1.2. 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.

10.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao 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, tendo em vista a logística necessária para desmobilização e mobilização de uma delegacia.

10.3. Em caso de alienação, observar-se-á o contido no artigo 8º da Lei nº 8.224/91.

## **11. DO REAJUSTE**

11.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo)**, 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

## **12. DOS RECURSOS PARA AS DESPESAS**

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, **conforme constantes no Termo de Contrato.**

## **13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

13. As Sanções Administrativas por descumprimento contratual serão aplicadas com base no Art. 87 da Lei nº 8.666/93.

13.1. 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 será realizada por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado.

b. Multa:

b.1. Multa Moratória de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal de locação;

c. Multa Compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

d. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a POLÍCIA FEDERAL, 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;

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

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

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

13.2.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos à LOCADORA ou recolhidos por GRU pela LOCADORA em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

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

13.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## **14. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

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

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

14.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a

LOCADORA, por escrito, com antecedência **mínima de 30 (trinta) dias**.

14.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **01 (um) mês aluguel**, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

14.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal ou por e-mail ou por ofício (carta registrada/via e-mail), com aviso de recebimento.

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

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

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

14.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

14.6.3. Indenizações e multas.

---

Planejamento da Contratação  
ANA CRISTINA F. D'AMATO  
SELOG/SR/PF/RJ



Documento assinado eletronicamente por **ANA CRISTINA FIGUEIREDO D AMATO, Agente Administrativo(a)**, em 25/05/2021, às 14:05, 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 **18749637** e o código CRC **2BA2CCC9**.