

# MINUTA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MISD - POLÍCIA FEDERAL  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL EM RONDÔNIA - SR/PF/RO

\* MINUTA DE DOCUMENTO

## ANEXO II

### TERMO DE COMPROMISSO Nº .....

#### TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM RONDÔNIA, E A .....

A UNIÃO, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM RONDÔNIA**, com sede na Av. Lauro Sodré, nº 2905, Bairro Nacional, Porto Velho/RO, CEP 76.882-449, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0038-28, neste ato representada pela Sra. **LARISSA MAGALHÃES NASCIMENTO**, Delegada de Polícia Federal, nomeada pela Portaria nº 755 de 18 de Janeiro de 2023, publicada no DOU de 18 de Janeiro de 2023, e a subdelegação de competência conforme Portaria 17.573 - DG/PF, de 17 de Fevereiro de 2023, publicada no Boletim de Serviço - Extra nº 035, de 17.02.2023, portadora da matrícula funcional nº ..... e a empresa ou o senhor ..... inscrita(o) no CNPJ/MF ou CPF/MF sob o nº ....., situado a ....., na cidade de ....., Estado ....., firmam o presente Termo de Compromisso para a futura locação de prédio a ser construído ou adaptado de acordo com os termos do Edital de Chamamento nº /....., para abrigar a sede da **Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia**, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº ....., e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 pelas condições constantes no Edital de ..... nº ....., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O imóvel (instalações) a construir ou adaptar estará disponível para efetiva ocupação e utilização pela **Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia**, livre e desembaraçado, em até .... (.....) meses após a assinatura deste Termo de Compromisso, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

#### CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A **Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia** compromete-se a locar o prédio a ser construído ou adaptado somente se o valor ofertado atualizado mantiver-se compatível com os preços praticados no mercado para o m² (metro quadrado) levando-se em consideração locações em Porto Velho ou em outros municípios em circunstâncias similares, bem como os preços praticados perante outros órgãos públicos ou empresas comerciais locais ou na região, conforme previsão contida no Edital de ..... nº ...../.....

#### CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O futuro locador, construtor/empreendedor, obriga-se a entregar o imóvel para ocupação, livre e desembaraçado de qualquer ônus ou impedimento, em perfeitas condições e de acordo com o (s) projeto(s) executivo/arquitetônico, aprovado(s) pelo GTED/SR/PF/RO e pela equipe de engenharia do SETEC/SR/PF/RO, e demais peças técnicas que vinculam o presente, no prazo de ( ) meses, com tolerância de mais 2 (dois) meses. Toda e qualquer alteração posterior no projeto deve ser submetida à aprovação do citado Setor/Equipe.

3.2. O imóvel deverá ser entregue contendo toda infraestrutura de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD), telefonia imediata, e atender os demais aspectos técnicos, de acordo com o padrão utilizado pela Polícia Federal, obedecendo as especificações do Termo de Referência, bem como do Estudo Técnico Preliminar (ETP), do Programa Arquitetônico, Caderno de

## CLÁUSULA QUARTA - DA RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO

### 4.1. Compete ao EMPREENDEDOR/FUTURO LOCADOR:

4.1.1. Apresentar os projetos em sua versão final em até 03 (três) meses, após assinatura do presente, à SR/PF/RO para aprovação, e após aprovados, o prazo de 02 (dois) meses para emissão de alvarás e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes.

4.1.1.1. Durante o período acima mencionado, a SR/PF/RO supervisionará/fiscalizará a elaboração dos projetos.

4.1.2. Responsabilizar-se pela construção do imóvel objeto deste Termo de Compromisso, assim como assume a responsabilidade pela reparação de eventuais vícios decorrentes da construção.

4.1.3. Contratar seguro da obra e de risco de engenharia, para minimizar os riscos inerentes ao empreendimento, durante o período de sua execução.

4.1.4. Todo o custo para a execução da obra (adaptações), nos termos do projeto arquitetônico/executivo e memorial descritivo, será suportado pelo futuro locador, assim como providenciará, as suas expensas, a instalação de geradores de energia elétrica, nobreak, da rede lógica, dos sistemas de segurança, elevadores, ventilação, climatização, dentre outros.

4.1.5. Manter a SR/PF/RO informada acerca do andamento da obra (das adaptações) e do cumprimento do cronograma sempre que tal informação for solicitada por representante(s) da Administração designado(s) para acompanhar o cumprimento das cláusulas do presente Termo.

4.1.6. Permitir visitas de acompanhamentos realizadas por representante(s) da Administração mediante agendamento prévio.

4.1.7. Realizar todas as adequações necessárias que porventura sejam solicitadas pela Administração, na hipótese de ocorrer alguma desconformidade com o projeto arquitetônico/executivo apresentado e aprovado pela SR/PF/RO.

### 4.2. A SR/PF/RO deverá:

4.2.1. Acompanhar o andamento da obra (das adaptações) e seu respectivo cronograma por meio de servidor designado para este fim, em vista do cumprimento do prazo estabelecido no Edital ..... e mencionado na cláusula primeira.

4.2.2. Conceder prazo razoável para o proprietário do imóvel fornecer informações acerca da obra (das adequações).

4.2.3. Comunicar previamente a intenção de realizar visita *in loco* para acompanhar o andamento da construção (das adequações).

4.2.4. Realizar vistoria prévia a fim de atestar a conformidade do imóvel a ser entregue.

4.3. Para a elaboração dos projetos, deverão ser observadas as diretrizes do Termo de Referência, anexo do Edital, bem como do Estudo Técnico Preliminar (ETP), do Programa Arquitetônico, Caderno de Características Técnicas Mínimas, Caderno de Padronização da Polícia Federal, Manual de Comunicação Visual da Polícia Federal, Minuta do Termo de Compromisso, Minuta de Contrato e demais legislações e normativos vigentes.

4.3.1. Se a SR/PF/RO indicar alterações nos projetos conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias para as correções e retificações, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, sem incidência de multa.

## CLÁUSULA QUINTA

5.1. Cumprida a Cláusula Terceira, e verificada a compatibilidade referida na cláusula segunda, a **Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia** firmará contrato de locação entre as partes, no valor de R\$ ( ), conforme definido pela Comissão Julgadora e ratificado pela autoridade competente, documentos ....., valor que será atualizado, tendo como data-base a assinatura do presente.

5.2. A contratação da locação deverá contemplar um prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data da efetiva entrega do imóvel, considerando a necessidade de a SR/PF/RO proceder a eventuais adaptações/instalações, necessárias à sua ocupação e imediato funcionamento.

5.3. O valor da locação não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.

## CLÁUSULA SEXTA

6.1. A **Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia**, a partir da finalização e efetiva entrega da obra pelo investidor, arcará com as despesas de energia elétrica, taxas de água e esgoto e, decorrido o prazo de carência acima estipulado, também com as despesas de aluguel.

## CLÁUSULA SÉTIMA: DA FISCALIZAÇÃO

7.1. A execução deste Termo de Compromisso, durante a construção (adaptação), será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da SR/PF/RO, mediante representante ou comissão especial por ela indicado, com autoridade para exercer em seu nome toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

- a) à conformidade das condições ou exigências impostas pela SR/PF/RO com as contidas neste Termo; e
- b) à adequação dos procedimentos utilizados pelo futuro locador em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste Termo.

7.2. A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse da SR/PF/RO, não excluindo a responsabilidade do empreendedor/ futuro locador, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

## CLÁUSULA OITAVA

8.1. O empreendedor/proprietário, futuro locador, locadores deverão apresentar, por ocasião da assinatura do contrato de locação, os seguintes documentos:

- a) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Certidão Negativa Municipal do IPTU;
- c) Prova de regularidade junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;
- d) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis;
- e) Documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome;
- f) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e Carta de Habite-se do imóvel.

## CLÁUSULA NONA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS ([art. 92, XIV](#))

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).
- iv) **Multa**:

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da futura locação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de 15% a 30% do valor da futura locação.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 5% a 30% do valor da futura locação.
- (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 5% a 30% do valor da futura locação.
- (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 15% do valor da futura locação.
- (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 20% do valor da futura locação.

9.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante ([art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

9.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

9.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

9.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

9.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

9.8. Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)):

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

9.9. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

9.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

9.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

9.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/21](#).

9.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua

com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022](#).

## CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Rondônia - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente termo.

10.2. E assim, por estarem de acordo, ajustados e pactuados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente, em meio eletrônico, constante no Processo Administrativo em epígrafe, através do Sistema Eletrônico de Informações da Polícia Federal, para que produza os devidos efeitos.

Porto Velho/RO, na data da(s) assinatura(s) eletrônica(s).

<b>Superintendente Regional</b> Responsável legal da SR/PF/RO (assinatura eletrônica)	<b>Responsável legal</b> Proprietário do imóvel/ futuro locador /empreendedor (assinatura eletrônica)
---	---

TESTEMUNHAS:

- 1-
- 2-

### ANEXO III

#### MODELO DE TERMO DE CONTRATO Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 SERVIÇOS – LICITAÇÃO

(Processo Administrativo nº.....)

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../....., QUE FAZEM  
ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO (A)  
.....  
.....**

A União, por intermédio da **SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM RONDÔNIA**, com sede na Av. Lauro Sodré, nº 2905, Bairro Nacional, Porto Velho/RO, CEP 76.882-449, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.494/0038-28, neste ato representada pela Sra. **LARISSA MAGALHÃES NASCIMENTO**, Delegada de Polícia Federal, nomeada pela Portaria nº 755, publicada no DOU de 18 de Janeiro de 2023, e a subdelegação de competência conforme Portaria 17.573 - DG/PF, de 17 de Fevereiro de 2023, publicada no Boletim de Serviço - Extra nº 035, portadora da matrícula funcional nº ....., doravante denominada **LOCATÁRIA/CONTRATANTE**, e o(a) ....., *inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em .....* doravante designado **LOCADOR(A)/CONTRATADO**, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no contratado), *conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos*, tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da..... n. .../..., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

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

1.1. O objeto do presente instrumento é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, na modalidade *built to suit* (locação sob demanda), com *facilities* de manutenção predial**, preventiva, corretiva e preditiva, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia (SR/PF/RO), **em imóvel adaptado ou a ser construído, de área útil mínima construída de ..... (.....)**, englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), auditório, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava a jato, áreas técnicas, entre outros, acrescido de área de estacionamento e pátio de veículos apreendidos, **em um terreno com área de ..... m² (..... metros quadrados)** situado no endereço ....., em Porto Velho/RO, objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações da sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2. Objeto da contratação:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE DE ÁREA ÚTIL A	VALOR POR M² B	VALOR MENSAL DAS FACILITIES C	VALOR MENSAL (A * B) + C	VALOR ANUAL	VALOR TOTAL
1	Locação de Imóvel com <i>facilities</i> de manutenção predial	4316	Unidade						

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

1.4. O imóvel objeto desta locação é composto por ..... pavimentos, anexos ....., com as seguintes áreas: (Inserir descrição do imóvel acordado)

1.5. A LOCATÁRIA utilizará a área total do imóvel, como monousuário, inclusive as áreas de estacionamento, áreas de circulação externa e eventuais áreas livres edificadas ou não.

1.6. Não se compreendem na área de locação, portanto sem atribuição de custos/valor:

- a) as metragens de áreas acrescidas por exclusivo interesse, conveniência ou necessidade do proprietário, ainda que integrantes da área útil disponibilizada ao uso e domínio da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia;
- b) as áreas de circulação de veículos, cobertas ou não.

1.7. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- 1.7.1. O Termo de Referência;
- 1.7.2. O Edital .....
- 1.7.3. A Proposta do contratado;
- 1.7.4. Eventuais anexos dos documentos supracitados;
- 1.7.5. Termos de Vistoria, de Recebimento e de entrega das chaves do imóvel.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da contratação é de ..... contados do(a) ....., prorrogável por até 420 meses, na forma do [artigo 110, inciso II da Lei nº 14.133, de 2021 c/c com o §2º, art. 9º da IN SEGES/ME nº 103, de 2022](#).

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

2.3. Este Contrato continuará em vigor em caso de transferência do domínio do imóvel por venda, doação, dação em pagamento, herança, e quaisquer outras hipóteses de alienação ou de transferência da posse indireta. Para esse fim, o presente Contrato será averbado pela Secretaria Administrativa no Registro de Imóveis competente, conforme Lei nº 8.425/1991, artigo 8º.



2.4. Tendo em vista o interesse público envolvido pela presente contratação, não poderá o Locador destituir a Locatária da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o Contrato, antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado ou negar-se a prorrogá-lo na forma da Lei.

2.5. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, com a certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- b) Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;
- c) Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- d) Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- e) Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

2.6. Caso qualquer das partes contraentes não tenha interesse na prorrogação, deverá ser enviada comunicação formal a outra parte, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

2.7. O contrato não poderá ser prorrogado quando o contratado tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

2.8. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.9. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

2.10. Nas eventuais prorrogações contratuais, os custos não renováveis já pagos ou amortizados ao longo do primeiro período de vigência da contratação deverão ser reduzidos ou eliminados como condição para a renovação.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS** ([art. 92, IV, VII e XVIII](#))

3.1. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

### **4. CLÁUSULA QUARTA – SUBCONTRATAÇÃO**

4.1. É permitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

4.2. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

4.2.1. Serviços de locação de imóvel.

4.3. Poderão ser subcontratadas as seguintes parcelas do objeto:

4.3.1. Projetos específicos, tais como: projeto de prevenção e combate a incêndio, projeto de elevadores, projeto elétrico de subestação e geradores (se for o caso) e projeto de rede lógica e estabilizada;

4.3.2. Serviços de execução de obra;

4.3.3. Serviços de manutenção predial.

4.4. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante a LOCATÁRIA pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

4.5. A subcontratação depende de autorização prévia do contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

4.6. O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

4.7. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

## **5. CLÁUSULA QUINTA – PREÇO (art. 92, V)**

5.1. O aluguel devido pela LOCATÁRIA, após transcorrido o prazo de carência constante na Cláusula Quinta do Termo de Compromisso, iniciando em ....., perfaz o valor mensal da locação de R\$ ..... (.....), correspondente a R\$ .... por m² (metro quadrado) do imóvel locado, valor anual de R\$ ..... (....) e total de R\$ ..... (....) em .... meses, já contemplado o valor das *facilities* de manutenção predial.

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

5.3. No primeiro e no último mês de Contrato, o valor a ser pago será proporcional aos dias de locação.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - PAGAMENTO (art. 92, V e VI)**

6.1. O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

6.2. Sobrevindo débitos de água, energia elétrica, telefone, ou outros de qualquer natureza, correspondentes a período anterior à locação, cujo não pagamento pelo proprietário ou responsável resulte em prejuízo ou risco a Locatária, tal como o corte no fornecimento, esta terá o direito de, querendo, quitá-los, descontando o valor pago nos aluguéis subsequentes devidos ao Locador, até sua quitação.

6.3. No ato do pagamento, o Locatário descontará do valor dos aluguéis subsequentes as despesas de responsabilidade do Locador que comprovadamente tenha realizado e pago e que não tenham sido ressarcidas pelo Locador, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de habitabilidade do imóvel.

6.4. Nenhum pagamento será efetuado a Locadora enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço, ou se esses não estiverem de acordo com as especificações estipuladas, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pela Locadora.

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

7.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da assinatura do Termo de Compromisso, em \_\_/\_\_/\_\_ (DD/MM/AAAA).

7.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado), medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses, observado o limite de 1% (um por cento), ao mês, do valor de mercado do imóvel locado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

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

7.4. Compete ao contratado pleitear a aplicação do reajuste anual do contrato até o implemento do novo fato gerador do reajuste (novo interregno mínimo de 12 meses), sob pena de preclusão do direito.

7.5. Ocorrerá também a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

7.6. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

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

7.8. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.9. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.



7.10. O reajuste será realizado por apostilamento.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA/CONTRATANTE** [\(art. 92, X, XI e XIV\)](#)

### **8.1. São obrigações do Contratante:**

- 8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 8.1.2. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 8.1.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- 8.1.4. 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 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.5. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 8.1.6. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 8.1.7. Pagar as despesas ordinárias, entendidas como aquelas necessárias ao seu funcionamento, como consumo de água e esgoto, gás, energia elétrica, força, telefone;
- 8.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.9. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas nos serviços de manutenção prestados, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 8.1.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;
- 8.1.11. Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal em relação à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;
- 8.1.12. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência;
- 8.1.13. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;
- 8.1.14. Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;
- 8.1.15. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 8.1.16. A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.
- 8.1.17. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.
- 8.1.18. Comunicar o Contratado na hipótese de posterior alteração do projeto pelo Contratante, no caso [do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#).
- 8.1.19. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.20. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 8.1.21. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

8.2. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

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

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

9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, perfeito estado de limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, observando, ainda, as seguintes condições:

- a) Documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome.
- b) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI devidamente registrado/aprovado junto ao órgão competente, acompanhando do laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovando a edificação;-
- c) Carta de Habite-se do imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO;-
- d) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis;
- e) “As built”, elaborado pelo responsável pela execução da edificação.-
- f) Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

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

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

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

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

9.1.6. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

9.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de infraestrutura de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD), telefonia imediata, elevadores, dentre outros, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

9.1.8. Realizar a manutenção preventiva, corretiva e preditiva da edificação durante todo o prazo de locação, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

9.1.8.1. A manutenção predial compreenderá, às suas expensas, respeitando os seguintes prazos:

9.1.8.1.1. Sistema de ar-condicionado em até 04 (quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 03 (três) anos;

9.1.8.1.3. Redes de água fria e água pluvial em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.4. Redes de esgotamento sanitária, bombas de água e esgoto e sistema de tratamento em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.5. Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.6. Rede lógica, telefônicas e sem fio em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.7. Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de exaustão, existentes ou que venham a ser instalados em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

9.1.8.1.8. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

- 9.1.8.1.9. Equipamentos de segurança (catracas, cancelas e portas giratórias) até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.10. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, o que inclui sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis, sistema de pressurização, de escada de emergência, sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios, sistema de iluminação de emergência, sistema de sinalização de segurança e emergência em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.11. Elevadores, devendo ser realizado o diagnóstico do problema em até 12 (doze) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.12. Grupo motor gerador em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.13. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.14. Subestação em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.15. Sistema de sonorização em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;
- 9.1.8.1.16. Limpeza, higienização, lavagem e aplicação de bactericida, germicida e fungicida nos aparelhos, superfícies, partes internas e filtros do sistema de ar-condicionado a ser realizado a cada 06 (seis) meses;
- 9.1.8.1.17. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados a ser realizado a cada 06 (seis) meses;
- 9.1.8.1.18. Execução de serviços comuns de engenharia, não referidos à implantação de equipamentos de atividades policiais ou de sua manutenção, eventuais e sob demanda, tais como: mudanças de instalações; alterações de layout; instalação e remanejamento de circuitos elétricos e telefônicos; instalação de luminárias; instalações hidráulicas e sanitárias; bem como reconstituição de partes civis afetadas.
- 9.1.9. Promover visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.
- 9.1.10. Fornecer um meio digital, a exemplo *software*/sistema digital de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores da SR/PF/RO e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.
- 9.1.11. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;
- 9.1.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 9.1.13. Providenciar, a seu interesse, pela preservação do imóvel, a contratação de seguro do imóvel contra sinistros de toda a espécie, não cabendo ressarcimento desse valor junto à locatária:
- a) a locatária não responderá pelo custo de franquia do seguro contratado.
  - b) os danos ao imóvel decorrentes de sinistros, casos fortuitos ou de força maior, não cobertos pelo seguro contratado pela locadora correrão às suas custas.
- 9.1.14. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato.
- 9.1.14.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 9.1.15. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior ([art. 137, II](#)) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 9.1.16. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;
- 9.1.17. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- 9.1.18. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o [Código de Defesa do Consumidor \(Lei nº 8.078, de 1990\)](#), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou

terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

9.1.19. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do [artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021](#);

9.1.20. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

9.1.21. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante;

9.1.22. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

9.1.23. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

9.1.24. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

9.1.25. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

9.1.26. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

9.1.27. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

9.1.28. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

9.1.29. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

9.1.30. Cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação ([art. 116](#));

9.1.31. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas ([art. 116, parágrafo único](#));

9.1.32. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

9.1.33. Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no [art. 124, II, d, da Lei nº 14.133, de 2021](#);

9.1.34. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do Contratante;

9.1.35. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

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

9.1.37. Realizar os serviços de manutenção e assistência técnica no(s) seguinte(s) local(is) ... (inserir endereço(s));

9.1.38. O técnico deverá se deslocar ao local da repartição, salvo se o contratado tiver unidade de prestação de serviços em distância de [...] (*inserir distância conforme avaliação técnica*) do local demandado.

9.1.39. Realizar a transição contratual com transferência de conhecimento, tecnologia e técnicas empregadas, sem perda de informações, podendo exigir, inclusive, a capacitação dos técnicos do contratante ou da nova empresa que continuará a execução dos serviços;

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD**

10.1. As partes deverão cumprir a [Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 \(LGPD\)](#), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

10.2. Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do [art. 6º da LGPD](#).

10.3. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

10.4. A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Contratado.

10.5. Terminado o tratamento dos dados nos termos do [art. 15 da LGPD](#), é dever do contratado eliminá-los, com exceção das hipóteses do [art. 16 da LGPD](#), incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

10.6. É dever do contratado orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

10.7. O Contratado deverá exigir de suboperadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

10.8. O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Contratado atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

10.9. O Contratado deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

10.10. Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados ([LGPD, art. 37](#)), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

10.10.1. Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

10.10.2. O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

10.10.3. Os contratos e convênios de que trata o [§ 1º do art. 26 da LGPD](#) deverão ser comunicados à autoridade nacional.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO ([art. 92, XII](#))**

11.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

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

12.1. Comete infração administrativa, nos termos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;



- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) **Advertência**, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021](#));
- iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave ([art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

iv) **Multa:**

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 12.1, de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 12.1, de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 12.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.

12.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante ([art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

12.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa ([art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

12.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação ([art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

12.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente ([art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

12.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

12.8. Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021](#)):

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

12.9. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

12.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão



patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

12.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. ([Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021](#))

12.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do [art. 163 da Lei nº 14.133/21](#).

12.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022](#).

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL** ([art. 92, XIX](#))

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

13.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, quando **a contratante** não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

13.2.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo contratante nesse sentido com pelo menos 24 (vinte e quatro) meses de antecedência desse dia.

13.2.2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 24 (vinte e quatro) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 24 (vinte e quatro) meses da data da comunicação.

13.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da Lei nº 14.133/21.

13.3.2. Rescindindo nos primeiros 90 (noventa) meses de vigência, a LOCATÁRIA compromete-se a cumprir multa de 12 (doze) meses de aluguel. Após esse período, multa de 10% do valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses faltantes para completar a vigência contratual.

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

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

13.3.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, 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.

13.4. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

13.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.4.3. Indenizações e multas.

13.5. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021](#)).

13.6. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA** ([art. 92, VIII](#))

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

I. Gestão/Unidade:

II. Fonte de Recursos:

III. Programa de Trabalho:

IV. Elemento de Despesa:

V. Plano Interno:

VI. Nota de Empenho:

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

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS** ([art. 92, III](#))

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na [Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor](#) – e normas e princípios gerais dos contratos.

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - ALTERAÇÕES**

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

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

16.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

16.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

#### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PUBLICAÇÃO**

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA– FORO** ([art. 92, §1º](#))

18.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Rondônia para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#).

Porto Velho/RO,  
na(s) data(s) da(s)  
assinatura(s)  
eletrônica(s).

Superintendente Regional  
Representante legal da  
CONTRATANTE/LOCATÁRIA  
(assinatura eletrônica)

.....  
Representante legal do  
CONTRATADO/LOCADOR  
(assinatura eletrônica)

TESTEMUNHAS:

- 1-
- 2-

**ANEXO IV**  
**MODELO DE PROPOSTA**

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), inscrito no CPF sob o nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público nº 01/2023 da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia – SR/PF/RO, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA O TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

Identificação do Proponente:	.....
Localização do imóvel: Descrição minuciosa do imóvel ou do terreno onde se pretende construir, contendo endereço completo e características urbanas, tais como: localização exata no município, facilidade e tipos de acesso, comércio ao redor, rede bancária, proximidade a outros órgãos públicos e demais dados relevantes;	
Área construída total: (em m²)	
Preço do m²: (em reais)	
Preço mensal: (em reais)	
Preço anual: (em reais)	
Preço total em 180 meses: (em reais)	
Valor do Condomínio (se houver), mensal de R\$ ....., já incluso na proposta.	
Serviços inclusos no valor do Condomínio, se houver:	
Identificação do Proprietário do imóvel:	
Telefone e e-mail(s) para Contato:	
Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura do termo de compromisso.	

**Demais Informações:**

--

Ar Condicionado:	( ) Central ( ) Split Dutado ( ) Self Contained ( ) Outro: —
Sanitários:	
Copas:	
Vagas de Garagem: (número de vagas fixas + avulsas)	
Quantidade de Elevadores:	
Sistema de Controle de Acessos de Usuários:	( ) Sim ( ) Não
Sistema de Controle de Acessos de Visitantes com Identificação:	( ) Sim ( ) Não
Circuito Fechado de TV (CFTV):	( ) Sim ( ) Não
Placas Fotovoltaicas:	( ) Sim ( ) Não
A edificação cumpre as exigências de acessibilidade (NBR 9050)	( ) Sim ( ) Não
Orientação da maioria das aberturas em relação ao sol:	( ) Norte ( ) Sul ( ) Leste ( ) Oeste
Possui "Habite-se"?	( ) Sim ( ) Não
Possui "AVCB"?	( ) Sim ( ) Não
Identificação do tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla ou não, tipo de pavimentação, etc.):	
Se há ou não ofertas de vagas de estacionamento ao longo da via nas proximidades do imóvel ou terreno	
Distância aproximada de cabeamento em fibra ótica para acesso a rede de internet:	
Descrição das instalações existentes (se for o caso) e das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.):	
Fotos do imóvel ou terreno, identificando fachadas, laterais, áreas internas e estacionamentos, folders e acessos	
Outras:	

**Obs. 1. Descrever as especificações do imóvel com apresentação de Memorial Descritivo e apresentar os desenhos de arquitetura;**

**Obs. 2. Vide item 5 do Edital de Chamamento.**

O proponente DECLARA que:

1. Esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Edital e seus Anexos, às quais adere formalmente;

2. Para a sua participação no chamamento não incorreu na prática de atos lesivos à Administração Pública, elencados no art. 5º, IV, da Lei nº 12.846/13, estando ciente das penalidades a que ficará sujeito no caso de cometimento de tais atos;
3. Está ciente e concorda com as condições deste edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo;
4. Não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função no certame ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, tampouco com servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público;
5. Inexistem fatos impeditivos para a sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.
6. Não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do [artigo 7º, XXXIII, da Constituição](#), nos termos da Lei 9.854, 1999.
7. Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#).
8. Não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605, de 12/02/98.
9. Não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação (caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação);
10. Executará os serviços de construção e/ou adaptação do imóvel a(o) pessoa jurídica ..... (indicar o responsável).
11. Proposta válida por \_\_\_\_\_ dias, (mínimo de 90 dias), a contar da data de sua apresentação.

Local e data.

Assinatura  
(Proprietário/Representante legal)



Documento assinado eletronicamente por **LARISSA MAGALHAES NASCIMENTO, Superintendente Regional**, em 29/08/2023, às 17:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0&cv=31184012&crc=CAAB04C3](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=31184012&crc=CAAB04C3).  
Código verificador: **31184012** e Código CRC: **CAAB04C3**.