



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MJSP - POLÍCIA FEDERAL  
DELEGACIA DE POLÍCIA FEDERAL EM SOROCABA - DPF/SOD/SP

LICI. TERMO DE REFERÊNCIA Nº 26670693/2023-DPF/SOD/SP

Processo nº 08709.000701/2022-05

**1. DO OBJETO**

1.1. Contratação de locação de imóvel corporativo para atendimento das necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Sorocaba/SP, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas.

**2. DO OBJETIVO DA LOCAÇÃO**

2.1. Atender às demandas atinentes ao desenvolvimento da missão institucional (constitucional) do órgão, com instalações modernas e infraestrutura adequada para suportar a contento as atividades inerentes à Polícia Federal, cumprindo os requisitos de distribuição espacial, bem como rede lógica, rede de telefonia, rede elétrica, além das instalações laboratoriais e de sistemas de informática, proporcionando adequado ambiente do trabalho de modo a assegurar o perfeito desenvolvimento laboral.

2.2. Este documento tem como objetivo orientar os interessados quanto à apresentação de proposta para locação de imóvel visando abrigar a Delegacia de Polícia Federal em Sorocaba/SP.

**3. DA JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE EM RELAÇÃO A DEMANDA E A LOCAÇÃO PRETENDIDA**

3.1. A Polícia Federal, órgão do Ministério da Justiça e Segurança Pública, cuja função constitucional está prevista no artigo 144, § 1º, da Constituição da República Federativa do Brasil, é órgão permanente e estruturado em carreira, incumbindo-lhe a apuração das infrações penais contra a ordem política e social ou em detrimento de bens, serviços e interesses da União ou de suas entidades autárquicas e empresas públicas, assim como outras infrações cuja prática tenha repercussão interestadual ou internacional e exija repressão uniforme, segundo se dispuser em lei; prevenir e reprimir o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o contrabando e o descaminho, sem prejuízo da ação fazendária e de outros órgãos públicos nas respectivas áreas de competência; exercer as funções de polícia marítima, aérea e de fronteiras e exercer, com exclusividade, as funções de polícia judiciária da União.

3.2. Desde a sua criação, a Polícia Federal passou por várias reestruturações que resultaram em necessidades de aumento de servidores, por meio de concursos públicos, para os cargos de Delegados, Peritos, Escrivães, Agentes, Papiloscopistas e Agentes Administrativos, bem como da contratação de pessoal terceirizado, estagiários e comissionados ou cedidos de outros órgãos. Essas reestruturações resultaram em uma demanda por espaço mais adequado e compatível com a quantidade de pessoas a serviço da PF.

3.3. Além das Unidades Centrais e Superintendências, para cumprir seu papel constitucional a Polícia Federal utiliza-se de Delegacias Descentralizadas espalhadas por todo o território nacional.

3.4. Para comportar o quadro de pessoal atual e funções institucionais, a Polícia Federal encontra-se instalada em Sorocaba/SP no imóvel alugado na Rodovia Raposo Tavares, km 103,5 – Jardim Itanguá, Sorocaba/SP, cujo contrato resta impossibilitado de ser prorrogado, sendo necessária a formalização de nova avença.

**4. RELAÇÃO QUANTIDADE X DEMANDA**

4.1. Estimativa de área útil total mínima:

4.1.1. A Área Útil é a área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes. A Área Útil Total do imóvel reúne as áreas Computável e Não Computável;

4.1.2. Área Computável: Área Útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

4.1.2.1. Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo;

4.1.2.2 Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel;

4.1.2.3. Em consonância com a Portaria Conjunta 38/2020 e com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta autárquica e fundacional, estimou-se uma área não inferior a 9m² por pessoa para cálculo da Área Computável;

4.1.3. Área Não Computável: Área Útil que, por atender demanda específica do órgão, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação, dividindo-se em:

4.1.3.1. Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos. Exemplo: elevadores, corredores, garagens etc;

4.1.3.2. Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas. Exemplo: depósitos de mercadorias apreendidas, área de espera para atendimento ao público, laboratórios, sala de armas etc;

4.1.4 Para fins de cálculo de metragem da Área Útil Total, foi realizada a soma das metragens da Área Computável e da Área Não Computável. Por fim, foi acrescentado um valor de 10% do cálculo anteriormente mencionado para mensurar as áreas de circulação

do imóvel;

4.1.5. Quadro resumo das áreas analisadas para definição de área construída:

Setores	Soma de Áreas (m²)
ALOJAMENTO	66
AUDITÓRIO	100
DELEGADOS	242
EQUIPE LIMPEZA	27
FLAGRANTE	117
GUARITA	42
INFORMÁTICA	63
MANUTENÇÃO PREDIAL	27
MIGRAÇÃO	143
NAD	36
NUCART	288
NUTEC	150
RECEPÇÃO PRINCIPAL	30
REFEITÓRIO	72
SEGURANÇA PRIVADA e PRODUTOS QUÍMICOS	45
UARM	63
UIP	252
UOP	171
UTRAN	27
VESTIÁRIO TERCEIRIZADOS	18
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>1.979</b>
<b>QUADRO RESUMO - Áreas Computáveis e não Computáveis</b>	
ÁREAS ANALISADAS	QUANTIDADE (m²)
Computável (Escritórios e apoio)	1.425
Não computável (Específicas e Técnicas)	554
Área de Circulação (10%)	198
<b>METRAGEM ÚTIL TOTAL (M²)</b>	<b>2.177</b>

4.2. Estimativa de quantidade mínima de vagas de estacionamento, distribuídas conforme quadro a seguir:

4.2.1. Quadro resumo de áreas destinadas a Pátios/Garagens/Estacionamento:

Estacionamento/Pátio	Unid.	Área Unitária	Soma de Áreas
Viaturas	40	20	800
Particulares (internos)	60	20	1.200
Particulares (externos)	20	20	400
Apreendidos	50	20	1.000
Carretas Apreendidos	10	80	800
Subtotal	180		4.200
<b>Total com acréscimo de 15 % para área de circulação</b>			<b>4.830</b>

5. DAS CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

5.1. O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel para entrega ao LOCATÁRIO, em até 30 (trinta) dias corridos, a partir da assinatura do instrumento contratual, conforme requisitos previstos no presente Termo de Referência. O prazo poderá ser prorrogado, por no máximo mais 30 (trinta) dias, por motivo formalmente justificado, levando-se em conta a complexidade das obras de adequação e as características do imóvel, observados os interesses da Polícia Federal.

5.1.1. Caso haja impossibilidade de cumprimento do prazo constante do item anterior, deverá o LOCADOR cientificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, expondo as razões pelas quais se deu o fato, as quais serão aceitas pela Administração apenas em face de demora atribuível a terceiro, à própria Administração ou a fato superveniente imprevisível.

5.2. Somente após a entrega das chaves, pelo LOCADOR, e recepção destas pelo LOCATÁRIO, a qual será condicionada ao cumprimento das exigências constantes do Termo de Referência, passará a correr o prazo desta locação em relação ao período de carência e efeitos financeiros.

5.3. A Locação contará com prazo de carência de 30 dias. Contados 30 dias da entrega e recebimento das chaves se iniciará, a partir do 31º dia de ocupação, a contagem do primeiro período referente à cobrança do primeiro aluguel, cujo pagamento ocorrerá na forma prevista no edital e seus anexos.

5.4. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre LOCADOR e LOCATÁRIO a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais da Polícia Federal.

5.5. O presente Termo de Referência tem caráter orientativo, indicando as características do imóvel a atender às necessidades da Polícia Federal.

## **6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

### **6.1. Requisitos técnicos:**

6.1.1. O imóvel a ser locado deverá, como referência, observar os seguintes requisitos:

6.1.1.1. Estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Polícia Federal, totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação;

6.1.1.2. Ter o condomínio, caso haja, devidamente registrado em cartório, com convenção condominial e demais requisitos em consonância com os diplomas legais;

6.1.1.3. Área total mínima de 7.000 m², sendo 2.200 m² de área mínima construída (metragem útil total com circulação + pátio interno) e 4.800 m² de pátio destinado a veículos apreendidos, preferencialmente em um único complexo, capaz de comportar as áreas de uso comum, tais como banheiros, copa, hall de elevador, salas de máquinas, recepções, etc., e também a área privativa de expediente, que inclui os ambientes de trabalho dos servidores, depósitos, laboratórios, auditório, etc;

6.1.1.4. Proximidade ao sistema de transporte público coletivo, incluindo-se o acesso ao pátio externo, caso não contíguo ao prédio principal;

6.1.1.5. Localizar-se na área urbana de Sorocaba/SP, com distância máxima linear de 15 km do atual posto de emissão de passaportes, sediado no Shopping Iguatemi - Avenida Professora Izoraida Marques Peres - Parque Campolim, Sorocaba - SP, 18110-650;

6.1.1.5.1 Caso o pátio de apreendidos não seja contíguo ao prédio principal, não será exigida, para ele, a distância linear de 15 km do atual posto de emissão de passaportes, mantendo-se a exigência de estar em área urbana da cidade de Sorocaba/SP;

6.1.1.6. Ter facilidade de acesso às vias públicas, sendo que o pátio externo deverá comportar entrada, saída, manobra e estacionamento em seu interior de veículos pesados articulados;

6.1.1.7. Atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9050/2015, Lei 10.098/2000;

6.1.1.8. O Imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, bem como dispor de “Habite-se”, Alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias;

6.1.1.9. Todas as instalações deverão estar em conformidade com a legislação de posturas do município e legislação correlata;

6.1.1.10. Ausência de trincas que comprometam a sua estrutura, vazamentos e infiltrações;

6.1.1.11. O imóvel deverá estar com as pinturas externa e interna em ótimas condições, sendo que a parte interna deverá ser em cores claras;

6.1.1.12. Revestimento de forro que melhore a acuidade acústica e térmica do edifício, nos ambientes a serem definidos pela Polícia Federal;

6.1.1.13. Todos os ambientes deverão ser climatizados, com os respectivos aparelhos de ar condicionado adequados e em perfeitas condições de instalação e funcionamento;

6.1.1.14. O locador se compromete a substituir os aparelhos de ar-condicionado que porventura se tornem inservíveis durante o tempo de vigência do contrato;

6.1.1.15. Possuir sistema de controle de acesso de entrada de veículos, PREFERENCIALMENTE com portão e cancela;

6.1.1.16. Possuir infraestrutura para Circuito Fechado de TV (rede elétrica e lógica) para ambientes internos e perímetro, em locais a serem definidos pela Polícia Federal;

6.1.1.17. O imóvel deverá possuir, aproximadamente, a seguinte instalação para atendimento às estações de trabalho dos servidores e contratados, sem prejuízo das demais para atendimento a outros equipamentos, em acordo com a norma:

6.1.1.17.1. Número de pontos elétricos para rede estabilizada: 320

6.1.1.17.2. Número de pontos rede lógica: 180

6.1.1.17.3. Número de pontos rede de telefone: 80

6.1.1.18. O prédio deverá conter as seguintes instalações identificadas com plaquetas:

#### **AUDITÓRIO:**

(uma) sala AUDITÓRIO, com metragem aproximada de 100 m2;

#### **SEGURANÇA PRIVADA e de CONTROLE DE PRODUTOS QUÍMICOS:**

(uma) sala para a SEGURANÇA PRIVADA e de CONTROLE DE PRODUTOS QUÍMICOS, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) sala COFRE para armas na SEGURANÇA PRIVADA e de CONTROLE DE PRODUTOS QUÍMICOS, com metragem aproximada de 9 m2;

**UARM:**

(uma) sala coletiva para o UARM, para quatro usuários, com metragem aproximada de 36 m2;

(uma) sala de espera para público do UARM, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) sala COFRE para armas no UARM, com metragem aproximada de 9 m2;

banheiros masculinos para atendimento do público da UARM , com metragem aproximada de 9 m2;

banheiros femininos para atendimento do público da UARM, com metragem aproximada de 9 m2;

**NÚCLEO ADMINISTRATIVO:**

(uma) sala coletiva para o NÚCLEO ADMINISTRATIVO, para quatro usuários, com metragem aproximada de 36 m2;

**MIGRAÇÃO:**

(uma) sala para Chefe da MIGRAÇÃO, com metragem aproximada de 12 m2;

(uma) sala coletiva para dois analistas da MIGRAÇÃO, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) área para ATENDIMENTO DE MIGRAÇÃO - guichês, com metragem aproximada de 30 m2;

(uma) SALA DE ESPERA da MIGRAÇÃO, com metragem aproximada de 50 m2;

banheiro para cadeirante para atendimento do público da UMIG, com metragem aproximada de 9 m2;

banheiros masculinos para atendimento do público da UMIG, com metragem aproximada de 12 m2;

banheiros femininos para atendimento do público da UMIG, com metragem aproximada de 12 m2;

**NUTEC:**

(uma) sala para CHEFE do NUTEC, com metragem aproximada de 12 m2;

(sete) salas individuais, para sete PERITOS, com metragem aproximada de 9 m2 cada, 63 m2 no total;

(uma) sala de COFRE do NUTEC, com metragem aproximada de 9 m2;

(uma) sala de LABORATÓRIO úmido, com metragem aproximada de 12 m2;

(uma) sala para LABORATÓRIO seco, com metragem aproximada de 18 m2;

(um) DEPÓSITO DE MATERIAIS DO NUTEC, com metragem aproximada de 9 m2;

(uma) sala para SECRETARIA DO NUTEC, com metragem aproximada de 9 m2;

**UINF**

(uma) sala coletiva para a UINF, para dois usuários, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) sala para DEPÓSITO da UINF, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) sala TÉCNICA, com metragem aproximada de 27 m2;

**NUCART**

(uma) sala individual para CHEFE DO NUCART, com metragem aproximada de 12 m2;

(nove) salas individuais para ESCRIVÃES, com metragem aproximada de 9 m2 cada, totalizando 81 m2;

(uma) sala para ARQUIVO CARTÓRIO CENTRAL, com metragem aproximada total de 36 m2;

(um) DEPÓSITO DE DROGAS, com metragem aproximada de 60m2;

(um) DEPÓSITO DE MATERIAIS APREENDIDOS NUCART, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) sala para ALMOXARIFADO NUCART, com metragem aproximada de 9 m2;

(duas) salas para VIDEOCONFERÊNCIA, com metragem aproximada de 9 m2 cada, total 18 m2;

(uma) sala coletiva para ESTAGIÁRIOS/CONTRATADAS, com metragem aproximada de 9 m2 cada, total 36 m2;

banheiros masculinos, para atendimento do público do NUCART, com metragem aproximada de 9 m2;

banheiros femininos para atendimento do público da NUCART, com metragem aproximada de 9 m2.

**FLAGRANTE**

(uma) SALA coletiva para TRIAGEM atendimento de OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, para 2 usuários, com metragem aproximada de 18 m2;

(uma) SALA para OITIVA atendimento de OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, com metragem aproximada de 9 m2;

(uma) SALA para PAPILOSCOPISTA atendimento de OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, com metragem aproximada de 9 m2;

(duas) SALAS de CONTENÇÃO, com metragem aproximada de 9 m2 cada, total 18 m2;  
18 m2;  
(uma) SALA COFRE para materiais apreendidos - OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, com metragem aproximada de  
(uma) COPA - OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, com metragem aproximada de 9 m2;  
(uma) sala de recepção/espera - OCORRÊNCIAS/FLAGRANTE, com metragem aproximada de 18 m2;  
banheiros masculinos para atendimento do público FLAGRANTE, com metragem aproximada de 9 m2;  
banheiros femininos para atendimento do público FLAGRANTE, com metragem aproximada de 9 m2.

#### **DELEGADOS**

(uma) sala para CHEFE DA DELEGACIA, com metragem aproximada de 20 m2;  
(uma) sala reunião CHEFE DA DELEGACIA, com metragem aproximada de 36 m2;  
(um) banheiro individual para Chefe da Delegacia, com metragem aproximada de 9 m2;  
(onze) salas individuais para DELEGADOS, com metragem aproximada de 12 m2 cada, totalizando 132 m2;  
(uma) sala coletiva para o PROTOCOLO e SECRETARIA, para três usuários, com metragem aproximada de 9 m2  
cada, total 27 m2.

#### **UIP**

(uma) uma sala para o Chefe do UIP, com metragem aproximada de 12 m2;  
(uma) uma sala para o Chefe substituto do UIP, com metragem aproximada de 12 m2;  
(uma) uma sala para oitivas da UIP, com metragem aproximada de 12 m2;  
(uma) uma sala para ARQUIVO da UIP, com metragem aproximada de 9 m2;  
(doze) salas individuais ou uma coletiva, para doze analistas da UIP, com metragem aproximada de 108 m2;  
(uma) sala COFRE para a UIP, com metragem aproximada de 12 m2;  
(uma) sala para laboratório de análise de materiais da UIP, com metragem aproximada de 12 m2;  
(uma) sala DEPÓSITO para materiais apreendidos para a UIP, com metragem aproximada de 18 m2;  
(duas) salas para escrivães da UIP, com metragem aproximada de 18 m2;  
(uma) copa, com metragem aproximada de 9 m2;  
(uma) sala para alojamento, com metragem aproximada de 12 m2;  
banheiros masculinos para UIP, com metragem aproximada de 9 m2;  
banheiros femininos para UIP, com metragem aproximada de 9 m2.

#### **NO**

(uma) uma sala para o Chefe do NO, com metragem aproximada de 12 m2;  
(doze) salas individuais ou uma coletiva, para doze usuários da UOP, com metragem aproximada de 108 m2;  
(uma) SALA DE EQUIPAMENTOS - NO, com metragem aproximada de 9 m2;  
(uma) sala COFRE - NO, com metragem aproximada de 15 m2;  
(uma) copa, com metragem aproximada de 9 m2;  
banheiros masculinos para UOP, com metragem aproximada de 9 m2;  
banheiros femininos para UOP, com metragem aproximada de 9 m2.

#### **UTRAN**

(um) sala para chefe da UTRAN, com metragem aproximada de 9 m2;  
(um) sala para Depósito da UTRAN, com metragem aproximada de 18 m2;

#### **REFEITÓRIO**

(um) REFEITÓRIO, com metragem aproximada de 48 m2;  
(uma) DESPENSA, preferencialmente anexa à copa, com metragem aproximada de 6 m2;

#### **ALOJAMENTO**

(um ) ALOJAMENTO com 3 quartos, com metragem aproximada de 36 m2;  
(um ) copa/cozinha para o ALOJAMENTO, com metragem aproximada de 12 m2;  
(dois) banheiros/vestiários para o ALOJAMENTO, com metragem aproximada de 18 m2;

#### **MANUTENÇÃO PREDIAL**

(uma) sala para o OFICIAL DE MANUTENÇÃO, com metragem aproximada de 9 m2;  
(uma) sala para DEPÓSITO do OFICIAL DE MANUTENÇÃO, com metragem aproximada de 24 m2.

#### **LIMPEZA**

(uma) área de serviço para PESSOAL DA LIMPEZA, contendo pequena despensa para armazenamento de materiais,  
com metragem total aproximada de 18 m2;  
(uma) sala para depósito de materiais de LIMPEZA, com metragem aproximada de 9 m2;

#### **GUARITA**

(uma) sala coletiva para os VIGILANTES/GUARITA, dois usuários, com metragem aproximada de 18 m2;  
(uma) copa para os VIGILANTES/GUARITA, com metragem aproximada de 6 m2;  
(dois) banheiros/vestiários para os VIGILANTES/GUARITA, com metragem aproximada de 18 m2;

#### **RECEPÇÃO PRINCIPAL**

(uma) sala de RECEPÇÃO/ESPERA - PRINCIPAL, com metragem aproximada de 30 m2;

#### **VESTIÁRIO**

(um) VESTIÁRIO, para uso exclusivo dos terceirizados, com chuveiro e área para troca de roupa, com metragem  
aproximada de 18 m2;

#### **BANHEIROS (PÚBLICO INTERNO):**

banheiros masculinos para atendimento do público interno, com metragem aproximada de 45 m2;  
banheiros femininos para atendimento do público interno, com metragem aproximada de 45 m2;

6.1.1.19. As paredes internas deverão ser, preferencialmente, de alvenaria ou do tipo “dry wall”, sendo aceitáveis paredes em divisórias do tipo “naval”;

6.1.1.20. O imóvel deverá ter um local próprio para guarda e recolhimento de lixo;

6.1.1.21. O imóvel deverá possuir barreiras físicas que impeçam ou mitiguem a habitação de aves no seu interior;

6.1.1.22. Deverá ser providenciada a entrega de todos os projetos atualizados da edificação.

## **7. DO LAYOUT**

7.1. Após apresentação da proposta, a critério da Polícia Federal, poderá ser exigida a apresentação de layout por parte do proponente, a fim de verificar a possibilidade de atendimento dos requisitos previstos neste Termo de Referência.

7.2. Após a assinatura do contrato ou documento hábil, caberá ao LOCADOR, no prazo de 15 (quinze) dias, a produção de layout definitivo, devendo este ser aprovado pela Polícia Federal.

7.3. Ao LOCATÁRIO será facultado realizar, por sua própria iniciativa, eventual extensão das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes nas instalações da Polícia Federal. As expansões não serão incorporadas ao imóvel.

## **8. DA PROPOSTA E DA HABILITAÇÃO**

8.1. As empresas interessadas em se credenciar, deverão apresentar os seguintes documentos:

8.1.1. Descrição do imóvel, contendo endereço completo;

8.1.2. A descrição das instalações existentes;

8.1.3. Área construída disponível e área total do imóvel;

8.1.4. Descrição completa da área para pátio de veículos apreendidos, caso esta não seja contígua às demais instalações.

8.2. Da proposta deverão constar os valores tanto da locação quanto da taxa condominial, se houver, expressos em moeda corrente nacional em seu valor unitário, por metro quadrado, multiplicado pela totalidade dessa metragem. O valor do aluguel corresponde ao período de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis. Serão discriminados, de maneira detalhada, os demais custos incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, inclusive condominial, com demonstrativo especificando as despesas que os compõem.

8.3. Prazo de validade da proposta, não inferior a 180 dias.

8.4. Especificações técnicas do imóvel em função do Chamamento e do Termo de Referência com apresentação de Memorial Descritivo e fotos do imóvel (fachada, laterais e internas).

8.5. Data para entrega do imóvel, oportunidade na qual deverá estar com as adaptações concluídas, em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento, obedecendo os prazos estabelecidos.

8.6. Identificação e documentação dos proprietários e de eventual administradora do imóvel e condominial e seus procuradores, incluindo telefone e e-mail.

8.7. Declaração do proprietário informando que o imóvel ofertado não possui histórico de alagamento/inundação.

8.8. A Proposta deverá estar acompanhada de cópias autenticadas do Título de Propriedade do Imóvel – Escritura Pública, Certidão de Ônus Reais – Expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI), Cópia da Carteira de Identidade e CPF, se pessoa física, ou Cópia do Contrato Social e CNPJ/MF, se pessoa jurídica.

8.9. Declaração de quitação das últimas contas de energia elétrica, água, esgoto do referido imóvel e taxas condominiais, se for o caso, e ainda:

8.9.1. Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias;

8.9.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n.º 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional;

8.9.3. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual/Municipal do domicílio ou sede do licitante;

8.9.4. Cópia do contrato de prestação de serviços com empresa imobiliária, se for o caso.

8.10. No valor mensal do aluguel, deverão estar computados todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

8.11. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal, desde que possua poderes para tal.

8.12. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório.

8.13. A proposta deverá ter validade de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

8.14. Declaração atestando que não há, acerca do 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.

8.15. Não serão admitidos custos adicionais a qualquer título, como comissões ou taxas de corretagem ou de adequação do imóvel.

8.16. O valor final a ser contratado será condicionado à avaliação oficial do imóvel.

8.17. Convenção e taxa condominial proporcional, à área a ser locada, contendo a descrição das obrigações e prestações devidas pelo condomínio, caso haja condomínio legalmente constituído.

8.18. Os originais de proposta deverão ser entregues, em envelope fechado, impressos e assinados na Delegacia de Polícia Federal em Sorocaba no seguinte endereço: Rodovia Raposo Tavares, km 103,5 – Jardim Itanguá, Sorocaba/SP, no horário das 09:00 às 12:00 horas ou das 14:00 às 16:30 horas.

## 9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

9.1. A avaliação se dará pela análise dos critérios estabelecidos objetivamente neste Termo de Referência.

## 10. DA NECESSIDADE DE VISTORIA

10.1. Em virtude da eventual necessidade de avaliação pela área de Engenharia, quanto ao atendimento dos requisitos técnicos e legais das edificações, ao atendimento da demanda e adequação do layout ao espaço oferecido pelos licitantes, a Administração poderá solicitar vistoria, conforme requisitos estabelecidos nas especificações técnicas anexas.

10.2. O licitante vencedor deverá franquear o acesso da equipe técnica à edificação em até 24 horas após a solicitação efetuada no âmbito da sessão pública.

10.3. Serão observados, pela equipe de vistoria, os seguintes critérios objetivos:

10.3.1. Atendimento às características do objeto: conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, instalação dos equipamentos de segurança, rede lógica e de comunicação; perfeito funcionamento do sistema elétrico, de combate a incêndio e elevadores;

10.3.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do layout preliminar à metragem licitada.

## 11. DA COMPOSIÇÃO DE CUSTOS

11.1. Quando da apresentação do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados, em separado, tomando-se por exemplo:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (por 48 meses)
1	Aluguel		
2	IPTU		
3	Taxa 1		
4	Taxa 2		
5	Outros		
TOTAL			

11.1.1. Todos os componentes de despesas e encargos fixos, como imposto predial e territorial urbano (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outros incidentes sobre o imóvel;

## 12. DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1. O valor da locação verificado em pesquisa de preços de mercado após Chamamento Público foi de R\$ \_\_\_\_/m². Considerando a metragem de \_\_\_\_\_ m² para um período de 48 meses, R\$ \_\_\_\_\_ (valor por extenso), conforme quadro a seguir:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DO M2	VALOR MENSAL	VALOR (48 meses)
1	Locação de Imóvel, localizado na R. ____, com ____ m² para atendimento das necessidades da Delegacia de Polícia Federal em Sorocaba/SP	R\$ xx,xx/m²	R\$ xx,xx	R\$ xxxx,00

## 13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

13.2. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto 3.725 de

2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa do LOCATÁRIO, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto n. 3.725/2001.

13.3. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

13.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica ou administrativa 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 do LOCATÁRIO.

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

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

13.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

13.8. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria.

13.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

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

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

13.11.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

13.11.2. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

13.11.3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

13.11.4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

13.11.5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de intercomunicação;

13.11.6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

13.11.7. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

13.12. 14.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas quando do processo inicial de contratação.

13.13. Assumir, quanto a quaisquer serviços indicados nesta Cláusula, integral e exclusiva responsabilidade por obrigações civis, trabalhistas, previdenciárias, fiscais e relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

13.14. Responder por condutas de seus prestadores de serviços e/ou fornecedores que se configurem em constrangimentos de qualquer espécie para o LOCATÁRIO e/ou pessoas vinculadas ao LOCATÁRIO e/ou em comportamentos não condizentes.

13.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo.

13.16. 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.

13.17. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

13.18. Arcar com a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas, se houver.

#### **14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

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

14.2. 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.

14.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

14.4. 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.

14.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.

14.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

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

14.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

14.9. 14.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO.



- 14.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- 14.10.1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 14.10.2. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 14.10.3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 14.10.4. manutenção e conservação de aparelhos de ar-condicionado, das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, de uso comum, exceto elevadores, conforme item 13.18;
- 14.10.5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- 14.10.6. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 14.10.7. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 14.10.8. 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.
- 14.11. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 14.12. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto.
- 14.13. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.
- 14.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

## 15. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 15.1. O pagamento, será efetuado ao LOCADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação das Notas Fiscais/Faturas discriminativas, em 02 (duas) vias, devidamente atestadas pelo Fiscal do contrato a ser designado em documentação própria, podendo a Polícia Federal descontar eventuais multas que tenham sido impostas ao LOCADOR.
- 15.2. Havendo erro na apresentação desse documento, ou de outros pertinentes à locação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se após a comprovação regular da situação, não acarretando qualquer ônus ao LOCATÁRIO.
- 15.3. Antes do pagamento, o LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.
- 15.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.
- 15.5. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.6. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Termo de Contrato.
- 15.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCATÁRIO, 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)	$I = \frac{(6/100)}{365}$	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%
----------	---------------------------	------------------------------------------------------

## 16. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 16.1. O prazo de vigência do contrato será 48 (quarenta e oito) meses, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado conforme legislação vigente.
- 16.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Recebimento, precedido de vistoria do imóvel, considerando o período de carência descrito no item 5.3.
- 16.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, não se aplicando a possibilidade de ajustes verbais ou prorrogações automáticas. Todas as prorrogações serão precedidas de apuração do valor locatício do imóvel, a ser apurado conforme regras de mercado, preferencialmente por entidade integrante da Administração Pública, em

laudos que serão incorporados a processos administrativos.

16.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **360 (trezentos e sessenta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **17. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

17.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

## **18. DO REAJUSTE**

18.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) ou IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), 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.

18.2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, nos termos do § 8º do art. 65, da Lei 8666/93, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

18.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado locatício, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública, sob pena de não ser concedido o reajuste.

## **19. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

19.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, 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.

19.2. O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

19.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes, cofres construídos etc., poderão ser retirados pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com seus respectivos acessórios.

19.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à LOCADORA, nas condições que foi recebido pela LOCATÁRIA, acrescidos das benfeitorias autorizadas, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

19.5. No caso de incêndio ou ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, o LOCATÁRIO poderá alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que à LOCADORA assista qualquer direito de indenização.

## **20. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

Gestão/Unidade:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

## **21. DA FISCALIZAÇÃO**

21.1. A fiscalização do Termo Contratual será exercida por servidor ou comissão, representante do LOCATÁRIO, para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de locação e dos serviços do condomínio (caso exista), ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução, observando-se o exato cumprimento de todas as cláusulas e condições decorrentes deste instrumento, determinando o que for necessário à regularização das falhas observadas, conforme prevê o art. 67 da Lei nº 8.666/93.

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

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

21.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **22. DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

22.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

## **23. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

23.1. A inexecução total ou parcial do contrato de locação e dos serviços condominiais, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia e ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

23.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

23.1.2. Multa;

23.1.3. Moratória de até 2% (dois) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

23.1.4. Compensatória de 5% (cinco) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida;

23.1.5. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Polícia Federal, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

23.1.6. 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 o LOCADOR ressarcir ao LOCATÁRIO pelos prejuízos causados;

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

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

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

23.3.2. Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com o LOCATÁRIO, em virtude de atos ilícitos praticados.

23.4. 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 8.666/93, e subsidiariamente na Lei nº 9.784/99.

23.5. 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 ao LOCATÁRIO, observado o princípio da proporcionalidade.

23.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

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

23.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## **24. DA RESCISÃO CONTRATUAL**

24.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

24.3. Também poderá constituir 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.

24.4. 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 do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

24.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

24.7. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

24.8. 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.

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

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

24.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e os ainda devidos;

24.9.3. Indenizações e multas.

## **25. DOS CASOS OMISSOS**

25.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na

Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## 26. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

26.1. O interessado deve considerar em sua proposta que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente Termo de Referência, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao edifício e decorrentes de seu processo construtivo.

26.2. A possível contratação correlata ao objeto do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade de edifício, com as características determinadas neste documento, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, sem que estas características impliquem ônus para a Polícia Federal, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da Polícia Federal sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

26.3. Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

## 27. FORO

27.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de São Paulo/SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

MARISA DE MORAES  
AGENTE ADMINISTRATIVA

AUGUSTO CESAR NICOLosi BOSSO  
PERITO CRIMINAL FEDERAL

MOZART SANTIAGO GONZAGA  
AGENTE DE TELECOMUNICAÇÕES e ELETRICIDADE



Documento assinado eletronicamente por **AUGUSTO CESAR NICOLosi BOSSO, Perito(a) Criminal Federal**, em 08/05/2023, às 11:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MOZART SANTIAGO GONZAGA, Agente de Telecomunicações e Eletricidade**, em 09/05/2023, às 14:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARISA DE MORAES, Agente Administrativo(a)**, em 08/05/2023, às 09:25, 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=26670693&crc=9BD960A0](https://sei4.pf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&cv=26670693&crc=9BD960A0).  
Código verificador: **26670693** e Código CRC: **9BD960A0**.