

TERMO DE COMPROMISSO 01/2025
(Processo Administrativo nº 08475.005823/2024-32)

TERMO DE COMPROMISSO QUE ENTRE SI FAZEM A SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE POLÍCIA FEDERAL EM RONDÔNIA E A MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA.

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 Sr(a). 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 1439352 doravante denominado CONTRATANTE e a empresa **MAUI CONSTRUÇÕES E INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA** inscrita(a) no CNPJ/MF sob o nº **07.567.573/0001-40**, sediada no município de Porto Velho/RO, na Avenida Lauro Sodré, nº 2840, Sala 12, CEP nº 76.803-490, Bairro Costa e Silva, doravante designado CONTRATADO, neste ato representado Pelo Sr. **GIULIANO DOMINGOS BORGES**, portador da carteira de identidade nº 1501624 SSP/GO e CPF nº 426.737.201-20 conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº 08475.005823/2024-32 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso para a futura locação de prédio a ser construído, que abrigará a sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, decorrente da Dispensa de Licitação nº 37/2025, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O imóvel (instalações) a construir estará disponível para efetiva ocupação e utilização pela Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, livre e desembaraçado, em até 25 (vinte e cinco) meses após a assinatura deste Termo de Compromisso, que corresponde aos 05 (cinco) meses para elaboração de projetos e aprovação dos mesmos nos órgãos competentes somados aos 18 (dezoito) meses por se tratar de imóvel a ser construído, com uma tolerância de 2 (dois) meses.

2. CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. A Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia compromete-se a locar o prédio a ser construído, no seguinte endereço Rua Benedito de Souza Brito n. 4879, em Porto Velho/RO, área construída de 7.389,12 m² e terreno medindo 13.000 m² (treze mil metros quadrados), matrícula n. 15.961, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, conforme consta na proposta, anexa ao processo SEI 08475.005823/2024-32, apresentada pela contratada, cuja contratação vincula-se ao Termo de Referência, Aviso de Dispensa Eletrônica n. 90007/2024, Proposta da futura locatária e outros anexos dos supracitados documentos.

2.1.1. O objeto entregue terá a área construída de 7.389,12 m², porém conforme previsto no item 4.10 do Termo de Referência SEI 38314029 para fins de precificação será admitida apenas a área de 6.998,00 m².

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA ENTREGA DO IMÓVEL

3.1. O futuro contratado (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 23 (vinte e três) meses, com tolerância de até 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 Características Técnicas Mínimas, Caderno de Padronização da Polícia Federal e do Manual de Comunicação Visual da Polícia Federal.

4. CLÁUSULA QUARTA - DE RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO

4.1. Compete ao CONTRATADO/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, que depois de aprovados, no 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, 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, energia fotovoltaica, dentre outros.

4.1.5. Manter a SR/PF/RO informada acerca do andamento da construção 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 construção e seu respectivo cronograma por meio de comissão designada para este fim, em vista do cumprimento do prazo estabelecido de 23 (vinte e três) meses, com tolerância de até 2 (dois) meses, mencionado na cláusula primeira.

4.2.2. Conceder prazo razoável para o proprietário do imóvel fornecer informações acerca da obra.

4.2.3. Comunicar previamente a intenção de realizar visita in loco para acompanhar o andamento da construção.

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 Aviso de Dispensa Eletrônica n. 90007/2024 SR/PF/RO (38346705), 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, este Termo de Compromisso, demais anexos e legislações/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.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

5.1. Cumprida a Cláusula Terceira e verificado que o custo da locação não excede ao mês a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel, determinado por meio de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, emitido por profissional/equipe de engenharia designado(a) pela SR/PF/RO, utilizando-se norma brasileira vigente (NBR 14.653/2019), a Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia firmará contrato de locação entre as partes, no valor do m² de R\$ 63,94 e total de R\$ 80.541.381,60 (oitenta milhões, quinhentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e um reais e sessenta centavos) em 180 meses, observado o previsto no item 4.10 do Termo de Referência, detalhado abaixo, devidamente aprovado pela Equipe Técnica e ratificado pela autoridade competente, documentos que instruem os autos 08475.005823/2024-32, valor que será atualizado, tendo como data-base, o dia 02/05/2024, data de assinatura do Edital - Concorrência nº 90001/2024 - REPÚBLICAÇÃO (35072812).

Item 1 - Locação de imóvel, na modalidade built to suit (locação sob demanda), com facilities de manutenção predial, preventiva, corretiva e preditiva, para uso institucional, atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia (SR/PF/RO), em imóvel a ser construído, de construída de 7.389,12 m², englobando salas corporativas/escritórios, setor técnico científico (incluindo laboratórios), centro de articulações operacionais, centro de treinamento, estande de tiro, canil, áreas de circulação, guaritas, lava-jato, áreas técnicas, entre outros, acrescido de área de estacionamento e pátio de veículos apreendidos, em um terreno área mínima de 13.000,00 m², por um período de 180 (cento e oitenta) meses, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA (A)	ÁREA LIMITE DE PRECIFICAÇÃO	VALOR DO M ² (B)	VALOR MENSAL DAS FACILITIES (R\$)	VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO	VALOR MENSAL (R\$) (A * B)	VALOR ANUAL (R\$)	VALOR T. EM 180 M R\$
1	Unidade	7.389,12 m ²	6.998,00 m ²	R\$ 63,94	R\$ 32.000,00	R\$ 415.452,12	R\$ 447.452,12	R\$ 5.369.425,44	R\$ 80.541,12

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, para fins de emissão da nota fiscal/recibo referente ao período adimplido.

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

6. CLÁUSULA SEXTA

6.1. A Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia, a partir da finalização e efetiva entrega do imóvel, arcará com as despesas de energia elétrica, taxas de água e esgoto e, decorrido o prazo de carência acima estipulado (5.2), também com as despesas de aluguel.

7. CLÁUSULA SETIMA

7.1. A execução deste Termo de Compromisso, durante a construção do imóvel, 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:

- à conformidade das condições ou exigências impostas pela SR/PF/RO com as contidas neste Termo;
- 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 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.

8. CLÁUSULA OITAVA

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

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

9. CLÁUSULA NONA - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

- der causa à inexecução parcial do contrato;
- der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- der causa à inexecução total do contrato;
- ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 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:

- 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](#));
- 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](#));
- 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 1% a 30% do valor total da futura locação.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 1% a 30% do valor total da futura locação.
- (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 30% do valor total da futura locação.
- (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor total da futura locação.
- (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 0,5% a 25% do valor total da futura locação.

9.3. A aplicação das sanções previstas neste 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 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 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 procedural 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 Punitas (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](#).

10. 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)

LARISSA MAGALHÃES NASCIMENTO Superintendente Regional Responsável legal da CONTRATANTE (assinatura eletrônica)	GIULIANO DOMINGOS BORGES Responsável legal da CONTRATADA (assinatura eletrônica)
--	---

TESTEMUNHAS:

1. _____
 Adair José da Silva
 CPF: 639.079.922-53

2. _____
 Frederico Carneiro dos Santos
 CPF: 527.342.422-49



Documento assinado eletronicamente por **LARISSA MAGALHAES NASCIMENTO**, **Superintendente Regional**, em 24/02/2025, às 18:52, 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 **GIULIANO DOMINGOS BORGES**, **Usuário Externo**, em 25/02/2025, às 08:29, 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 **ADAIR JOSE DA SILVA**, **Gestor de Contrato**, em 25/02/2025, às 09:22, 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 **FREDERICO CARNEIRO DOS SANTOS**, Agente de Polícia Federal, em 25/02/2025, às 11:39, 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=39944176&crc=E7E321B1.

Código verificador: **39944176** e Código CRC: **E7E321B1**.

Referência: Processo nº 08475.005823/2024-32

SEI nº 39944176