



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS UNIDADES DA PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL EM BRASÍLIA-DF.

A União, por meio da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, comunica que pretende realizar locação de imóvel conforme o objeto abaixo descrito, diretamente, através do procedimento administrativo de **Dispensa de Licitação**, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei n.º 8.666/93, com o qual convida os PROPRIETÁRIOS (pessoa física ou jurídica) a apresentar proposta comercial para locação de prédio.

O recebimento dos envelopes contendo a proposta de cada interessado deverá ocorrer no período de **01/07/2013 a 12/07/2013**, das 09:00 às 12:00 e das 13:30 às 17:00 (**Horário Local de Brasília**), no endereço indicado no item 12.1.

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel comercial que atenda às necessidades da Unidade Central da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, bem como da Procuradoria-Regional da Fazenda Nacional na 1ª Região. O imóvel deverá ter as seguintes características: área total aproximada de 25.000 m² (não sendo contabilizada área de garagem), sendo aproximadamente 15.000 m² de área de expediente, livre, desembaraçado, concluído ou em fase de conclusão, localizado no Plano Piloto de Brasília.

1.2 O(s) proprietário(s) (pessoa jurídica ou física) deverá(ão) atender as exigências de adequações, tais como: instalação de rede lógica, elétrica (comum e estabilizada), telefônica, projeto e instalação de divisórios, equipamentos de ar condicionado, caso a edificação não possua sistema de refrigeração, entre outras.

2. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

2.1 A proponente deverá apresentar a proposta em conformidade com o modelo do **ANEXO II – Formulário para Apresentação de Proposta de Preço**.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

2.2 A proposta deverá ser entregue pessoalmente no endereço constante do item 12.1, em envelope fechado e lacrado. Serão recebidas propostas até as **17 horas do dia 12/07/2013**.

2.3 Não serão recebidos envelopes após o horário marcado no subitem anterior.

2.4 A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

2.5 Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 05 (cinco) anos, que deve computar 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 e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

2.6 A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves.

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

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

2.9 A proposta deverá ter validade de, no mínimo, **75 (setenta e cinco)** dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

3. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

3.1 Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) **Área de expediente** (total e por pavimento);
- d) Área total do imóvel;
- e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

g) 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 comissão designada.

h) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

3.2 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal e trabalhista) do proponente, verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

I. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br);

II. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

III. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados - CADIN, de que trata a Lei nº 10.522/2002.

3.3 As proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista. A comprovação poderá ser efetuada pelo credenciamento e regularidade de situação no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – **SICAF**, instituído pela Instrução Normativa Nº 2 de 11/10/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que será verificada por meio de consulta *on-line* no sistema; ou, caso contrário, poderá ser efetuada mediante a apresentação, juntamente com a proposta de preço, dos seguintes documentos:

3.3.1 Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, conforme Decreto nº 6.106, de 30/04/07, com as alterações do Decreto nº 6.420, de 1º/04/2008, que será efetuada mediante a apresentação de:

I - **certidão específica**, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, quanto às contribuições sociais previstas nas alíneas “a”, “b” e “c” do parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, às contribuições instituídas a título de



substituição e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive inscritas em dívida ativa do Instituto Nacional do Seguro Social e da União, por ela administradas;

II - **certidão conjunta**, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por esta administrados.

3.3.2 Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), se for o caso.

3.3.3 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título VII-A da consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

3.4 Juntamente com a proposta de preço, a interessada deverá apresentar ainda as seguintes declarações, assinadas pelo representante legal do proponente:

- a) **Anexo III** – Declaração de Inexistência de Fato Superveniente à Habilitação;
- b) **Anexo IV** - Declaração de não emprego de Mão-de-obra de Menor;
- c) **Anexo V** – Declaração de elaboração independente de proposta, em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa SLTI nº 02/2009, de 16/09/2009, publicado no DOU de 17/09/2009.

4. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.1 O prazo de vigência do contrato será de **05 (cinco) anos**, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

4.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

5. CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a União, representada pela PGFN, doravante denominada



LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

6. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) 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;
- c) Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) 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;
- e) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) 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;
- g) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- h) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- i) 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;
- j) Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;



- k) Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- l) Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- m) Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- n) Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1 São obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Programa de Necessidades (**ANEXO I**) e de sua proposta;
- b) Após assinatura do Contrato, a LOCADORA apresentará, para aprovação da LOCATÁRIA, planta baixa com proposta de layout (plantas e especificações de materiais e serviços) para as áreas de expediente, banheiros e circulação, de acordo com as necessidades apresentadas pela LOCATÁRIA;
- c) Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços, seções e equipes da PGFN, conforme o quadro de estimativas de áreas constante na **PARTE I** do Anexo I;
- d) Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura de Rede Local da PGFN, emitido pelo Serviço Federal de Processamento de Dados - SERPRO, inclusive com instalação de pontos de acordo com o layout aprovado pela LOCATÁRIA.
- e) LOCADORA deverá atender as exigências de instalação de pontos telefônicos, o fornecimento e instalação de divisórias e equipamentos de ar condicionado, entre outras;
- f) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- g) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- h) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



- i) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- j) Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- k) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- l) Entregar os serviços objeto da presente contratação dentro do prazo constante em sua proposta;
- m) Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- n) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- o) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- p) Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- q) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo;
- r) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8. DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento dos aluguéis será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

8.2 Para fins de pagamento, a Fatura deverá ser emitida obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes.

8.3 Antes de qualquer pagamento, serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão impressos, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

- I. Regularidade do cadastramento e da habilitação contratada, através de consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, nos termos do Decreto nº 3.722, de 2001; do Decreto nº 4.485, de 2002, ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 29 da Lei nº 8.666, de 1993;
- II. Apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, sobre inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, de que trata a Lei nº 12.440, de 2011;
- III. Consulta ao Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal – CADIN, de que trata a Lei nº 10.522, de 2002; ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, de que trata a Portaria CGU nº 516, de 2010; e ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de improbidade Administrativa – CNCIA, de que trata a Lei nº 8.429, de 1992;
- IV. Em caso de irregularidade junto ao SICAF ou à CNDT, a LOCATÁRIA notificará a LOCADORA para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa aceita pela LOCATÁRIA. Findo este prazo, sem que haja a regularização por parte da LOCADORA perante o SICAF e a CNDT, ou apresentação de defesa aceita pela LOCATÁRIA, ocorrendo estes fatos isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, e estará a LOCADORA sujeita às sanções administrativas previstas no Contrato.

8.4 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento.



8.5 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram à LOCADORA o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, *pro rata* dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$EM = VP \times N \times I$, onde:

EM = Encargos moratórios

VP = Valor da parcela em atraso

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

$I = (TX/100) / 365$ = Índice de atualização financeira = $[(6/100)/365] = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento)

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

I. Advertência;

II. Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências do Banco do Brasil S.A., por meio da Guia de Recolhimento da União - GRU, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;

III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

9.1.1 A multa a que se refere o inciso II do item 9.1 será calculada com base nas especificações abaixo:

Grau	Mora Diária	Compensatória	Prazo de Suspensão
1	Não	Não	Não
2	0,4% por ocorrência	10% por ocorrência	Mínimo: 1 mês Máximo: 2 anos
3	0,5% por ocorrência	15% por ocorrência	Mínimo: 6 meses



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

			Máximo: 2 anos
4	0,6% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1 mês Máximo: 2 anos
5	0,8% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1,5anos Máximo: 2 anos

ITEM	INFRAÇÃO	GRAU
1	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas leves.	1
2	Não entrega de documentação simples solicitada pela LOCATÁRIA.	2
3	Descumprimento de prazos.	3
4	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas médias.	2
5	Não manutenção das condições de habilitação ou de licitar e contratar com a Administração Pública durante a vigência contratual.	4
6	Não entrega de documentação importante solicitada pela LOCATÁRIA.	4
7	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas graves.	4
8	Inexecução parcial do Contrato.	5
9	Descumprimento da legislação (legais e infralegais) afeta à execução do objeto (direta ou indireta).	5
10	Cometimento de atos protelatórios durante a execução visando adiamento das solicitações do Locatário.	5
11	Inexecução total do Contrato.	5
12	Cometimento de fraude fiscal, durante a execução do objeto.	5
13	Declaração, documentação ou informação falsa, adulteração de documentos ou omissão informações	5
14	Comportamento inidôneo ou cometimento de mais de uma das infrações previstas nos subitens anteriores do De.	5
15	Cumprir determinação formal ou instrução do fiscal, por ocorrência	3

9.2 Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

I. **Documentos simples:** são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;



II. Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

III. Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

IV. Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

V. Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

VI. Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

VII. Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

9.3 No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

9.4 Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

9.5 As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderão ser aplicadas juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

9.6 O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

9.7 Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que a LOCATÁRIA fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito da LOCATÁRIA, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

9.8 No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

9.9 As sanções serão obrigatoriamente registradas no SICAF e, no caso de suspensão de licitar e contratar com a Administração, sem prejuízo das multas previstas neste Contrato e das demais cominações legais.

9.10 Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior da LOCADORA, por intermédio da que praticou o ato recorrido, na forma prevista no parágrafo 4º do Art. 109 da Lei n.º 8.666/93.

10. DA RESCISÃO

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

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

10.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n.º 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.º 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei n.º 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoraonamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, 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.

10.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

10.7 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.

11. DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

11.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber.

11.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

12. DIVERSOS

12.1 Para apresentação das propostas deverá ser utilizado o seguinte endereço:



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

Protocolo da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – Ed. Sede do Ministério da Fazenda, Esplanada dos Ministérios, Bloco P, 8º andar – CEP: 70048-900.

OBSERVAÇÃO: Entregar o envelope lacrado e identificado da seguinte forma:

À Coordenação-Geral de Administração

Proposta para locação de imóvel

12.2 Para obtenção de informações relativas a este procedimento de dispensa de licitação, utilize o endereço de email licitacoes.pgfn@pgfn.gov.br

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, 26 de junho de 2013.

GABRIELLA NASCIMENTO MARQUETE

Coordenadora-Geral de Administração
Presidente da Comissão



ANEXO I – Programa de necessidades

Este documento tem por objeto justificar a necessidade de locação de imóvel para atender a necessidade de instalação das Unidades da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em Brasília/DF, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários destas unidades, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentação, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores.

1 JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS

1.1 A PGFN funciona, desde 2010, em edifício localizado no Setor de Autarquias Sul, Quadra 01, Bloco G.

1.2 A força de trabalho das unidades da PGFN situadas no edifício atual é composta por 299 (duzentos e noventa e nove) procuradores, 341 (trezentos e quarenta e um) servidores administrativos, 170 (cento e setenta) terceirizados e 163 (cento e sessenta e três) estagiários, totalizando-se 973 (novecentos e setenta e três) pessoas.

1.3 A este quantitativo, soma-se o provimento de cargos vagos e novos cargos para servidores que tomarão posse em 2013 e 2014. Há a autorização para nomeação de 66 (sessenta e seis) procuradores para as unidades situadas em Brasília, selecionados por meio de concurso iniciado em maio de 2012, com a previsão de que este número aumente substancialmente até o fim da validade de tal concurso. Foi lançado, ainda, edital para realização de concurso para o cargo de Analista Técnico Administrativo do Ministério da Fazenda, do qual ao menos 12 (doze) cargos imediatos serão lotados em Brasília.

1.4 Este crescimento reflete a necessidade imediata da PGFN, que apresenta acentuada carga de trabalho, verificando-se que a estrutura do prédio atual já não é adequada ao volume de pessoas a serviço do órgão, sendo que a tendência é que, em 5 (cinco) anos, prazo de vigência inicial do contrato de locação, mantendo-se o crescimento econômico do Brasil e estando a carga de trabalho na PGFN relacionada diretamente com este crescimento, a força de trabalho aumente, no mínimo,



em 30% (trinta por cento), não sendo suficiente a estrutura atual, chegando-se a uma previsão de ao menos **1630 (mil, seiscentos e trinta) pessoas** até o ano de 2018.

1.5 Com o objetivo de manter a continuidade das atividades desenvolvidas pela Procuradoria, com qualidade e na forma preconizada por esta Instituição, será necessária a locação de imóvel com área de expediente aproximada de **15.000 m²**.

Observação 1: Considera-se “área de expediente” aquela destinada exclusivamente às atividades das unidades, excluindo-se do somatório as áreas de circulação, banheiros, copas, hall, escadas, elevadores e salas de ar condicionado, entre outros ambientes de apoio.

Observação 2: Devem ser consideradas áreas comuns tais como: vestiários, sala para motoristas, administração predial, supervisão de serviços como manutenção, limpeza e vigilância, garagem para veículos oficiais e área para depósito e arquivos.

2 ESTIMATIVO DE ÁREAS

2.1 O dimensionamento dos ambientes a serem alugados perfaz uma **área total aproximada de 25.000 m²**, sendo aproximadamente **15.000 m² de área de expediente**, e servirá como referência para a avaliação de imóveis que possam alocar estas unidades. Este dimensionamento foi estimado baseando-se em dados fornecidos pela Divisão de Logística e Patrimônio e pela Coordenação de Gestão de Pessoas, no que se refere ao número de servidores e necessidades de distribuição das equipes de trabalho, compondo a Nota Técnica PGFN/CGA N°437/2013, que contém quadro explicativo em anexo para o cálculo destas áreas, bem como no que determina o art. 3º do Decreto 7.689/2012, abaixo transcrito:

“Art. 3º Nos contratos para aquisição, locação, nova construção ou ampliação de imóvel, deverá ser observada a área média de até nove metros quadrados de área útil para o trabalho individual, a ser utilizada por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel.”



3 RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE SERVIÇO A SER CONTRATADA

3.1 Considerando-se o quadro de estimativas de áreas constante na **Parte I** deste Anexo, assim como as demais áreas necessárias à edificação (circulação, hall social e dos pavimentos, poços de elevadores, casas de bombas, *shafts* de tubulações, etc.), será necessário 1 (um) imóvel que possa acomodar todas as unidades da PGFN em Brasília isoladamente.

4 DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

4.1 Tendo em vista que a Superintendência do Patrimônio da União não dispõe de imóvel da União, situado nesta Capital, disponível para abrigar a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, conforme resposta constante neste processo, resta a alternativa de locação de imóvel que melhor se adapte às necessidades da Administração, evitando a descontinuidade da prestação do serviço público.

4.2 Dessa forma, a locação de imóvel o mais urgente possível torna-se imprescindível e é a única alternativa imediata e possível para que a PGFN possa continuar o desenvolvimento de suas atividades finalísticas de maneira eficiente. A locação proporcionará a obtenção de área de trabalho adequada para a realização das atividades do órgão, facilitando o gerenciamento dessas atividades e um melhor atendimento ao público, no padrão e qualidade definidos institucionalmente.

5 CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

5.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, observar os seguintes requisitos:

- a) **Área total aproximada de 25.000 m², sendo aproximadamente 15.000 m² de área de expediente** para alocação de todas as unidades em único imóvel, conforme explicitado na Parte I deste anexo.
- b) Proximidade ao sistema de transporte coletivo.
- c) Estar localizado no Plano Piloto de Brasília, com proximidade ao Ministério da Fazenda, à Advocacia-Geral da União e aos Tribunais Superiores, tendo em vista que a natureza do



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

trabalho executado na PGFN requer deslocamentos frequentes de seus procuradores aos órgãos citados.

d) Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000.

e) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

f) Possuir garagem demarcada para veículos oficiais em número não inferior a 20 (vinte) vagas.

g) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas.

h) Escadas com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência.

i) No mínimo uma copa em cada andar, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110V/220V) e espaço suficiente para a colocação de uma geladeira, fogão ou forno de micro-ondas.

j) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.

k) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

l) Teto, piso e paredes deverão ser revestidas de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.

m) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

n) Sistema de refrigeração em perfeitas condições de funcionamento ou com instalações prontas para receber aparelhos de ar condicionado individuais do tipo *split*, que serão fornecidos e instalados pelo proprietário do imóvel (LOCADORA).



- o) Elevadores em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável.
- p) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
- q) Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel.
- r) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel.
- s) Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:
 - i) Cabeamento horizontal;
 - ii) Cabeamento vertical;
 - ii) Rede elétrica estabilizada;
 - iii) Rede elétrica não estabilizada;
 - iv) No-break;
 - v) Gerador;
 - vi) Switch central (Core);
 - vii) Switch de distribuição;
 - viii) Switch de borda;
 - ix) Sala de servidores.

5.2 Preferencialmente, o imóvel a ser locado poderá, ainda, observar os seguintes requisitos:

- a) Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010.
- b) Grupo gerador para áreas comuns e elevadores.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

c) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica.



Parte I Do Anexo I

Relação força de trabalho x área disponível					
Unidade		Qtde. Servidores		Área (em m²)	
		Atual	Prevista	Atual	Ideal
Área de expediente	PGFN	676	1186	5920,00	10674,00
	PRFN	297	444	2906,00	3996,00
Total área de expediente		973	1630	8826,00	14670,00¹
Áreas Comuns	Área de circulação / banheiros ²	-	-	Não medido	4000,00
	Área dos vigilantes	-	-	31,66	31,66
	Arquivos	-	-	241,28	723,84
	Auditório ³	-	-	Não disponível	500,00
	Agência Bancária	-	-	Não disponível	90,00
	Central de TV	-	-	58,15	58,15
	Centro de Processamento de Dados	-	-	18,96	250,00
	Copa	-	-	73,71	147,42
	Depósitos	-	-	158,29	474,87
	Espaço para eventos ⁴	-	-	Não disponível	150,00
	Miniauditório ⁵	-	-	Não disponível	200,00
	Protocolo	-	-	104,83	150,00
	Refeitório	-	-	Não disponível	150,00
	Reprografia	-	-	86,99	173,98
	Sala da limpeza	-	-	11,76	15,00
	Sala dos motoristas	-	-	33,75	33,75
	Sala do patrimônio	-	-	158,29	316,58
	Salas de reunião / aula ⁷	-	-	136,77	426,79
	Salas de treinamento	-	-	Não disponível	309,36
Total áreas comuns		-	-	1114,44	8301,40
COAF		-	-	1929,02	1929,02
CRSFN				350,00	350,00
Total		973	1630	12219,46	25150,42⁸



¹ A área de expediente ideal foi calculada com base na Portaria nº 249, de 13 de junho de 2012, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, considerando “*apenas a área de uso exclusivo do servidor, empregado, militar ou terceirizado, para o desempenho de suas atividades, excluindo-se do cálculo as áreas de uso comum (estacionamentos, escadas, banheiros, salas de reunião, auditórios, depósitos, entre outras) e as áreas destinadas ao atendimento ao público*”. Acrescente-se que os estagiários foram incluídos no cálculo da área de expediente, tendo em vista que, em grande número, impactam significativamente a força de trabalho da PGFN.

² A área de circulação (corredores, *halls* de entrada, recepções, escada e área dos elevadores) e dos banheiros do edifício atual não foi medida e, deste modo, foi feita uma projeção estimativa de que o novo prédio necessite de aproximadamente 4.000m² para tal área.

³ Foi previsto auditório com capacidade para cerca de 300 pessoas, conforme página 22 do Produto 2 – Capítulos III e IV do estudo “Proposição do Projeto de Integração da Logística Física dos Órgãos Fazendários que Atuam no Processo Tributário”.

⁴ Foi feita a previsão de espaço para eventos com área calculada estimativamente com base em uma sala de treinamentos, conforme especificação constante à página 23 do estudo supracitado.

⁵ Previsão para miniauditório com capacidade de 40 pessoas, com área estimada a partir do estudo “Proposição do Projeto de Integração da Logística Física dos Órgãos Fazendários que Atuam no Processo Tributário”, à página 22 do Produto 2 – Capítulos III e IV.

⁶ A previsão das salas de reunião foi baseada em sala com capacidade para 12 pessoas por andar, considerando-se os 13 andares do prédio atual, tendo como fundamento a área presente à página 21 do Produto 2 – Capítulos III e IV do estudo citado no item 3.

⁷ Foram previstas duas salas de treinamento com capacidade para 25 pessoas cada, de acordo com a página 23 do Produto 2 – Capítulos III e IV do estudo supracitado.

⁸ A área total ideal para abrigar as unidades da PGFN em Brasília foi calculada com base na soma da área de expediente e das áreas comuns, incluindo-se as áreas ocupadas pelo CRFSN e pelo COAF e excetuando-se área de garagem.



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

ANEXO II

FORMULÁRIO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

(CNPJ/CPF) N.º

_____ com sede na (endereço completo)

_____, por intermédio de seu representante legal,
o(a) Sr(a) _____ infra-assinado(a), portador(a) da Carteira de
Identidade n.º

_____ e do CPF/MF n.º _____, para os fins da
Dispensa de Licitação para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS
ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I**, vem apresentar a seguinte proposta de
preço:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ _____

VALOR TOTAL DO ALUGUEL (05 ANOS)

PRAZO PARA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL: _____ (_____) dias
consecutivos partir da assinatura do contrato.

VAGAS DE GARAGEM: _____ (_____)

VALIDADE DA PROPOSTA: _____ dias (mínimo de 75 dias)

DADOS COMPLEMENTARES:

Fone de Contato:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

(data)

(proprietário/representante legal)



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO SUPERVENIENTE À HABILITAÇÃO

....., (CNPJ/CPF)
no

....., por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)
.....

....., portador(a) da Carteira de Identidade No e do CPF no
.....

....., DECLARA, sob as sanções administrativas cabíveis e sob as penas da lei que, até a presente data, inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo de dispensa de licitação. Declara ainda estar ciente da obrigatoriedade de comunicar a ocorrência de qualquer evento impeditivo posterior.

.....

(data)

.....

(proprietário/representante legal)



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE NÃO EMPREGO DE MÃO-DE-OBRA DE MENOR

....., (CNPJ/CPF)
no

....., por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)

.....

....., portador(a) da Carteira de Identidade No e do CPF no

.....

....., DECLARA, sob as sanções administrativas cabíveis e sob as penas da lei, conforme
determina o inciso V do art. 27 da Lei no 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei no 9.854, de 27
de outubro de 1999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e
não emprega menor de dezesseis anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ().

.....

(data)

.....

(proprietário/representante legal)



Ministério da Fazenda
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA

.....

(nome da pessoa jurídica ou física)

inscrita no (CNPJ/CPF) nº com sede/domiciliado na

..... (nº de inscrição).....

.....(endereço completo)

por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr.(a)

....., infra-assinado, portador(a) da Carteira de Identidade nº.....

..... e do CPF/MF nº, para fins do disposto na alínea “c”, do subitem 3.4

do Instrumento Convocatório da Dispensa de Licitação, DECLARA, sob as penas da lei, em especial o artigo nº 299 do Código Penal Brasileiro, especificamente para participação no mencionado certame licitatório, que:

a) a proposta apresentada para participar da dispensa de licitação para Locação de Imóvel foi elaborada de maneira independente por esta proponente, e o conteúdo da proposta não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outro participante potencial ou de fato da dispensa acima mencionada, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;

b) que não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro participante potencial ou de fato da dispensa de licitação para Locação de Imóvel quanto a participar ou não da referida dispensa; e

c) que está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

.....

(data)

.....

(proprietário/representante legal)