



## **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DRF/VAR N° 01/2021**

Locação de imóvel para abrigar a Agência da Receita Federal do Brasil de Alfenas/MG (ARF/Alfenas)

A União, por meio da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Varginha (DRF/Varginha), comunica que pretende realizar locação de imóvel, conforme descrito neste edital, nos seus anexos e nos termos do Processo Administrativo nº 10660.722198/2022-80, e convida os proprietários interessados, pessoas físicas ou jurídicas, a apresentar proposta comercial para locação de imóvel não residencial para sediar a Agência da Receita Federal do Brasil de Alfenas/MG.

Este Chamamento Público corresponde a procedimento que antecede a contratação, destinado a ampliar o rol de potenciais interessados e definir critérios objetivos para a escolha do imóvel a ser locado. Proporciona ampla divulgação, igualdade dos interessados e transparência na futura contratação, em caso de sucesso. Contempla imóveis já construídos, assim como aqueles cuja construção se proponha, desde que entregues e efetivamente disponibilizados nos prazos limites (built to suit).

### **DATA E LOCAL PARA A ENTREGA DO ENVELOPE CONTENDO A PROPOSTA**

**DATA LIMITE PARA O RECEBIMENTO:** até dia 11/07/2022

**ENDEREÇO:** Praça Getúlio Vargas, 239, Centro, Alfenas/MG

Os interessados em participar do certame não necessitam encaminhar seus representantes legais para entregar o envelope com proposta, podendo, inclusive, encaminhá-lo via Correio ou outro meio similar de entrega, atentando para a data final para recebimento do mesmo, constantes neste Edital. A correspondência deverá ser endereçada com aviso de recebimento para a SAPOL/DRF/VAR no endereço indicado acima e conter a proposta conforme especificado no item 7 deste Edital.

Caso o interessado opte pelo envio do envelope pelo Correio ou qualquer outra forma de entrega, o mesmo deverá ser endereçado com a identificação abaixo:

**À SAPOL/DRF/VAR**

**CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2022**

**PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

A Administração não se responsabilizará pelo recebimento intempestivo, extravio ou atraso no encaminhamento do envelope, sendo de total responsabilidade do particular a impossibilidade de sua participação neste Chamamento Público.



## **1. OBJETO**

*1.1.* O objeto do presente Chamamento Público é a prospecção, no mercado imobiliário, com vistas à locação de imóvel não residencial adequado à instalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas (ARF/Alfenas), mediante coleta de propostas técnicas que atendam os requisitos mínimos especificados neste edital e seus anexos.

*1.2.* O imóvel proposto deve:

*1.2.1.* Imóvel não residencial;

*1.2.2.* possuir área construída de uso privativo da RFB de 126,90 m<sup>2</sup> (cento e vinte e seis metros e noventa decímetros quadrados) a 152,82 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois metros e oitenta e dois decímetros quadrados), conforme constante do Projeto Básico, em consonância com a Portaria ME 19.385, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia.

*1.2.3.* localizar-se nos bairros da região central da cidade de Alfenas/MG, a fim de proporcionar a facilidade de acesso à ARF pelo maior número de cidadãos.

*1.3.* Os proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, deverão atender as exigências de adequações do imóvel ao uso pela ARF/Alfenas especificadas no Projeto Básico anexo à presente convocação, em especial: instalação de rede lógica CAT 6 e sua certificação, instalação de rede elétrica comum e estabilizada, instalação de rede telefônica e fornecimento e instalação de equipamentos de ar-condicionado em boas condições de funcionamento, caso o imóvel não possua sistema de condicionamento central.

## **2. DO OBJETIVO**

*2.1.* O objetivo deste documento é firmar as regras do Chamamento Público para escolha de imóvel adequado para sediar a Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas/MG.

*2.2.* As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

## **3. DA JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO**

*3.1.* A Agência da Receita Federal (ARF), no município de Alfenas, funciona em imóvel locado e o contrato atual encerra em 31/10/2022 e não poderá ser prorrogado, a princípio, porque o imóvel não atende aos requisitos estabelecidos na Portaria SE/ME nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, que instituiu padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia.



3.1.1. Conforme declaração da imobiliária Engel Madureira (pag. 05 do processo), o proprietário não tem interesse em redução da área do imóvel para continuar o contrato atualmente existente.

3.1.2. O imóvel atualmente ocupado pela Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas (ARF/Alfenas) tem uma área construída de 409,18 m<sup>2</sup>, no prédio com 03 pavimentos e o seu respectivo terreno com a área total de 515,50 m<sup>2</sup>, conforme descrito na escritura.

3.1.3. Aplicando-se os parâmetros da Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020, verifica-se que a área total construída do imóvel ultrapassa o limite “área máxima construída + 30%” conforme quadro abaixo:

<i>Unidade</i>	<i>Área construída imóvel – contrato vigente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Área máxima construída con- forme parâmetros da Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Limite para prorro- gação - Área máxima construída + 30% (m<sup>2</sup>)</i>
<b>ARF/Alfenas</b>	<b>409,18</b>	<b>126,90</b>	<b>152,82</b>

3.2. Para fins de registro, esclarecemos que na cidade de Alfenas/MG não há disponibilidade de imóvel para uso por parte da RFB, conforme declaração expedida pela Superintendência do Patrimônio da União – DPU/MG, na Consulta Prévia nº MG-0028/2022, pag. 10 do processo. Além disso, conforme declaração do agente da ARF/Alfenas, não foi localizado imóvel ocupado por outros órgãos públicos que, eventualmente pudessem ser parcialmente disponibilizado para atender às necessidades da agência.

3.3. Considerando essas questões, adicionalmente à decisão administrativa de se manter a sede da RFB naquele município, a DRF/Varginha está buscando uma nova sede, em imóvel apropriado, para abrigar aquela Agência.

#### 4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21/06/1993, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública, orientações da Advocacia-Geral da União, disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, na Portaria ME 19.385, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia e na Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, bem como ao estipulado neste Edital.

#### 5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 1 do Projeto Básico – Quadro de Requisitos do Imóvel, anexo deste Edital.



5.2. O imóvel deverá ser entregue em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram o projeto ou a edificação deverão atender ao Plano Diretor Municipal de Alfenas (Lei nº 3.941 de 12 de dezembro de 2006) e ao Código de Obras do Município de Alfenas (Lei nº 856, de 23 de dezembro de 1964).

5.4. O imóvel deverá atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, devendo estar vigente o Alvará expedido por aquele órgão.

## **6. DO LEIAUTE**

6.1. O leiaute elaborado pela Receita Federal incluirá os seguintes itens: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da RFB.

6.2. A efetiva locação fica condicionada à verificação da conformidade do imóvel e do leiaute final à Portaria ME 19.385, de 14 de agosto de 2020.

## **7. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA**

7.1. O Proponente deverá apresentar proposta de locação em conformidade com o modelo do Anexo II deste Edital – Modelo de Proposta de Preço.

7.2. A proposta de locação deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção por corretivo líquido ou similar ou entrelinhas nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, os quais possam comprometer a sua interpretação.

7.3. Deverão constar da proposta de locação (1) o valor mensal do aluguel e (2) o valor total para 60 (sessenta) meses. Neles deverão estar computados todos os custos necessários para realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato e não constem deste Termo como de responsabilidade da locatária.

7.3.1. O valor do pagamento mensal proposto não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o parágrafo 3º do art. 47-A da Lei 12.462/2011.

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

7.5. A proposta de locação deverá ser entregue das 13:00 às 17:00 hs até o dia 11 de julho de 2022, no seguinte endereço:

- Praça Getúlio Vargas, 239, Centro, Alfenas/MG

7.6. A proposta de locação deverá ser apresentada em envelope fechado e lacrado, constando, em sua face, a identificação descrita no preâmbulo deste Edital.



7.6.1. Para ser aceita, a proposta encaminhada via correio deverá ter recebimento protocolado até a data definida no Edital de Chamamento Público. A correspondência deverá ser endereçada com aviso de recebimento para o SAPOL/DRF/VAR- Proposta de locação de imóvel, no endereço indicado no Item 7.5 deste Edital.

7.7. A proposta de locação deve:

7.7.1. indicar o prazo para a entrega das chaves.

7.7.2. estar assinada pelo proprietário ou por procurador com poderes para a prática específica do ato, devidamente comprovada por procuração particular.

7.7.3. ter validade de 60 (sessenta) dias, no mínimo. Não havendo indicação, será considerado como tal.

7.8. Não serão recebidos envelopes após o horário previsto no subitem 7.5.

## **8. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

8.1. A DRF/Varginha reserva o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, razão pela qual os Proponentes deverão fazer constar da proposta de locação o número de telefone e o nome das pessoas que possam tratar da visita e fornecer os dados solicitados.

8.2. As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros deste edital e dos seus anexos, em caráter eliminatório e classificatório, segundo o princípio da economicidade.

8.3. Quando da análise e seleção das propostas, a DRF/Varginha poderá realizar consulta prévia à Prefeitura de Alfenas, para fins de se certificar em relação à licença de funcionamento exigida na legislação urbanística. Também poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação ou do terreno para construção.

## **9. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA**

9.1. A proposta de locação deverá vir acompanhada dos seguintes dados e documentos relativos ao imóvel:

9.1.1. Endereço do imóvel;

9.1.2. Número de pavimentos;

9.1.3. Área total do imóvel;

9.1.4. Fotos do imóvel (fachada, laterais e internas por pavimento), caso já existente;

9.1.5. Informação acerca de disponibilidade de 01 (uma) vaga de estacionamento para pessoa com deficiência na via pública ou em recuo de jardim;



9.1.6. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel, e demais documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel;

9.1.7. 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 de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;

9.1.8. Plantas baixas dos pavimentos, cortes longitudinal e transversal e fachadas;

9.1.9. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação e da 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:

9.1.9.1. Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos (<https://contas.tcu.gov.br>);

9.1.9.2. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados – CADIN, de que trata a lei nº 10.522 de 2002;

9.2 Os Proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista, o que poderá ser feito pelo credenciamento e regularidade de situação no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, instituído pela Instrução Normativa nº 2, de 11 de outubro de 2010, da antiga Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que será verificada por meio de consulta online ao Sistema, ou, no caso contrário, poderá ser efetuada mediante a apresentação, juntamente com a proposta de locação, dos seguintes documentos:.

9.2.1. Prova de regularidade com a Fazenda Nacional e com a Seguridade Social (Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida conjuntamente pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional);

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

9.2.3. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal, na forma da lei;

9.2.4. 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;

## **10. DA CONTRATAÇÃO**

10.1. O imóvel selecionado e aceito pela DRF/Varginha será submetido a laudo de avaliação. Em seguida será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

10.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Administração, a DRF/Varginha poderá optar pela Inexigibilidade de Licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender a Administração, a DRF/Varginha poderá optar pela contratação por Dispensa de Licitação, em estando





presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993; existindo mais de um imóvel em condições de atender a RFB e não estando presentes tais condições, far-se-á licitação.

*10.3.* O imóvel deverá ser entregue definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

*10.4.* As obrigações decorrentes da contratação serão formalizadas por Instrumento de Contrato, celebrado entre a União, a ser denominada Locatária, e o proponente vencedor, a ser denominado Locador, que observará os termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e supletivamente da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e das demais normas pertinentes.

*10.5.* Existindo exigências de adaptações do imóvel às necessidades descritas no instrumento convocatório, o contrato de aluguel só será assinado após a certificação, pela Administração, do atendimento às exigências contidas no Edital.

*10.6.* O modelo de contrato derivado do presente chamamento público estará vinculado aos termos do Modelo de Termo de Contrato de Locação de Imóvel da Advocacia Geral da União, inclusive com as definições sobre as obrigações de natureza civil e tributária nele previstas. O modelo encontra-se disponível em <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/modelos/licitacoescontratos/outras-modelos>

*10.7.* O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

*10.8.* Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel, nas estritas condições previstas no futuro contrato.

*10.9.* O contrato poderá ser rescindido, antes do fim do período de vigência, por interesse da Administração, conforme dispõe o Art. 79 da lei 8.666/93.

*10.10.* É vedada a contratação de interessados que:

*10.10.1.* Estejam em processo de falência, de insolvência, ou outra forma de concurso de credores, em dissolução, fusão, cisão, incorporação ou em liquidação;

*10.10.2.* Enquadrem-se nos casos de vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal, conforme Decreto nº 7.203, de 4 de junho de 2010;

*10.10.3.* Estejam cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Poder Público ou tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV do artigo 87 da lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993;

*10.10.4.* Estejam impedidos de licitar e de contratar com a União, com base no artigo 7º da lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002;

*10.10.5.* Estejam impedidos de participar de licitações nos termos do artigo 10 da Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

*10.10.6.* Tenham sido declarados inidôneos na forma estipulada pelo artigo 46 da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992, ou pelo artigo 78-A, inciso V, da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001;



*10.10.7.* Estejam proibidas de contratar com o Poder Público em função da aplicação do artigo 12 da Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992;

*10.10.8.* Enquadrem-se nas vedações previstas no artigo 9º da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993.

## **11. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

*11.1.* O imóvel deverá ser entregue provisoriamente mediante a disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, para avaliação preliminar pela RFB.

*11.1.1.* No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas neste Edital e em seus Anexos e na proposta da proponente.

*11.2.* Previamente à assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, o proponente vencedor fornecerá à locatária leiautes que deverão ser aprovados pela fiscalização, contendo as seguintes informações:

*11.2.1.* compartimentação dos ambientes internos da edificação;

*11.2.2.* disposição das estações de trabalho nos ambientes da edificação;

*11.2.3.* locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;

*11.2.4.* localização das áreas complementares: espaço para recepção e espera pelos contribuintes, salão de atendimento, espaço para estações de trabalho para auto-atendimento, sala para chefia, sala de reuniões, depósito/almoxarifado e copa.

*11.3.* Confirmadas as condições descritas nos itens acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela RFB.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

*12.1.* entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela RFB, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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

*12.3.* garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

*12.4.* manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

*12.5.* responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

*12.6.* auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;





- 12.7. fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;*
- 12.8. pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;*
- 12.9. pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, como:*
  - 12.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*
  - 12.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*
  - 12.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*
  - 12.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*
  - 12.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;*
  - 12.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*
  - 12.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.*
- 12.10. pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à Locatária;*
- 12.11. entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica (CAT 6), bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com ateste de responsável técnico competente quanto ao atendimento aos requisitos deste edital e às normas pertinentes, e quanto a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos e instalações;*
- 12.12. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;*
- 12.13. pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;*
- 12.14. providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;*
- 12.15. notificar a Locatária, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;*
- 12.16. informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;*
- 12.17. indicar preposto para, se aceito pela RFB, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital;*



12.18. fornecer à locatária, anteriormente à ocupação, lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

### **13. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

13.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando os prazos previstos no contrato;

13.2. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse; É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem a autorização do Locador;

13.3. realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

13.4. 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;

13.4.1. os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do Locador;

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

13.5. comunicar à proponente locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.6. 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;

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

13.8. não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

13.9. 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;

13.10. pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;

13.11. pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:



- 13.11.1.* salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 13.11.2.* consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 13.11.3.* limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 13.11.4.* manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 13.11.5.* manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 13.11.6.* pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 13.11.7.* rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 13.11.8.* 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.
- 13.12.* 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;
- 13.13.* permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 13.14.* pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel locado;
- 13.15.* cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 13.16.* levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

#### **14. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

- 14.1.* A DRF/Varginha designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.
- 14.2.* As decisões e providências que ultrapassem a competência da comissão deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

#### **15. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 15.1.* A locatária, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da locadora.



15.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela locatária, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

15.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela locatária, desde que não sejam de propriedade da locadora, constantes do laudo de vistoria.

15.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à locadora, nas condições em que foi recebido pela locatária, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## **16. DO PAGAMENTO**

16.1 As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2022, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

16.2. A DRF/Varginha pagará aluguel mensal à locadora, além de efetuar o pagamento, mediante faturas, de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## **17. DO REAJUSTE**

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

17.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

17.3. O reajuste previsto subitem 16.1 acima ocorrerá segundo variação do IGP/DI, sendo que a locatária poderá limitar o valor encontrado pela aplicação do referido índice ao valor de mercado a ser aferido por intermédio de pesquisa de mercado efetuada na localidade.

## **18. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

18.1. 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: 0001/170094

Fonte: 00150251030

Programa de Trabalho: 171552



Elemento de Despesa: 33.90.36.10/15

PI: LOCIMOVEIS

## **17. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

*17.1.* Em tudo o que envolva o objeto deste Edital, deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

*17.2.* O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa da extinta Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação - SLTI do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - MPDG nº 1, de 19/01/2010, assim como observar os critérios e práticas sustentáveis nos termos do Decreto Federal nº 7.746/2012.

*17.3.* O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts. 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

## **18. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

*18.1.* O presente chamamento público tem por objetivo realizar uma prospecção do mercado imobiliário, não implicando obrigatoriedade na locação do imóvel ou no aceite de quaisquer propostas apresentadas.

*18.2.* A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, especialmente, a conveniência e adequação do imóvel à finalidade pretendida pela União, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos detalhados no Anexo I – Projeto Básico;

*18.3.* A Locadora deverá:

*18.3.1.* adaptar ou permitir a adaptação do layout às necessidades da ARF/Alfenas, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos seus diversos serviços.

*18.3.2.* realizar as adequações necessárias na rede elétrica (comum e estabilizada) e lógica para atender ao padrão de infraestrutura da Receita Federal;

*18.3.3.* atender às exigências de instalação de pontos telefônicos e, se for o caso, de equipamentos de ar-condicionado, entre outras.

*18.3.4.* todos os itens de infraestrutura exigidos devem estar completos antes da entrega das chaves;

*18.3.5.* apresentar APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio);

*18.3.6.* apresentar documento válido comprobatório de condição de acessibilidade do imóvel ofertado.



18.4. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além aqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

18.4.1.1 cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

18.4.2. cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

18.4.3. se o locador for pessoa física, certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União,

18.4.4. se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

18.4.5. cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

18.4.6. contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

18.4.7. Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

18.4.8. declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

18.4.9. Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual e Municipal;

18.5. Será de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

18.6. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

18.7. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate a incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

18.8. Para obtenção de informações relativas a este procedimento licitatório, utilize os endereços de e-mail: [reginaldo.mengali@rfb.gov.br](mailto:reginaldo.mengali@rfb.gov.br) ou [evaldo.macedo@rfb.gov.br](mailto:evaldo.macedo@rfb.gov.br).

## 19. ANEXOS

19.1. Anexo I – Projeto Básico e Anexos

19.2. Anexo II – Modelo de Proposta de Preço

19.3. Anexo III – Modelo de Termo de Acordo (tributos e encargos acessórios)

19.4. Anexo IV – Minuta do Termo de Contrato de Locação

*Datado e assinado digitalmente*

Michel Lopes Teodoro

Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil

Delegado da Receita Federal em Varginha/MG





## **ANEXO I DO EDITAL**

### **PROJETO BÁSICO**

#### **1. DO OBJETO**

1.1. Prospeção de mercado imobiliário, com vistas à locação de imóvel não residencial adequado à instalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas (ARF/ALF), mediante coleta de propostas técnicas que atendam os requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico, no Edital e nos respectivos Anexos.

#### **2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO**

2.1. As justificativas da contratação estão expressas no item 3 do Edital de Chamamento Público DRF/VAR nº 01/2021 e no item 2 dos Estudos Técnicos Preliminares, Anexo 2 deste Projeto Básico.

#### **3. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS**

3.1. Para estimativa de área para o novo imóvel que abrigará a ARF/Alfenas, consideram-se os seguintes conceitos e parâmetros estabelecidos na Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020:

3.1.1. *Posto de trabalho integral*: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.

3.1.2. *Posto de trabalho reduzido*: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.

3.1.3. *População principal*: aquela resultante da soma de postos de trabalho integrais e reduzidos, aplicados os devidos pesos especificados nesta Portaria.

3.1.4. *Área Computável*: área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

a) *Áreas de Escritório*: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; resultará de, no mínimo, 7 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e, no máximo, 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) multiplicados pela população principal;

b) *Áreas de Apoio*: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de



convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc; resultará de, no mínimo, 2 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e, no máximo, 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) multiplicados pela população principal;

*3.1.5. Área Não Computável:* área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

*a). Áreas Técnicas:* aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc;

*b). Áreas Específicas:* aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

3.2. A área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

3.3. A área computável máxima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados).

3.4. A área construída mínima representará 110% do resultado da divisão da Área computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete).

3.5. A área construída máxima representará 110% do resultado da divisão da Área computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete).

3.6. Assim, para se chegar às áreas construídas mínima e máxima do novo imóvel a ser locado aplica-se a fórmula:

$$\text{Área construída mínima} = 1,1 \times \frac{[(\text{população principal} \times 9) + \text{soma de áreas específicas}]}{0,7}$$

$$\text{Área construída máxima} = 1,1 \times \frac{[(\text{população principal} \times 12) + \text{soma de áreas específicas}]}{0,7}$$

3.7. No caso das Agências da Receita Federal, voltadas ao atendimento presencial dos contribuintes, as áreas específicas a serem consideradas são as esperas dos espaços de atendimento ao público. Para seu dimensionamento, a definição do Órgão Central é utilizar a média diária de atendimentos presenciais realizados em 2019, cenário anterior à pandemia Covid-19, conforme sistema SAGA, conforme descrito abaixo:



*Para o dimensionamento da área de espera de espaços de atendimento ao público, deve ser adotado o índice de 1,5m<sup>2</sup> (um vírgula cinco metros quadrados) multiplicado por 25% (vinte e cinco por cento) da média diária de atendimentos presenciais realizados anualmente pelo(s) órgão(s) responsável.*

3.8. São as áreas construídas mínima e máxima a serem consideradas para a nova locação.

Unidade	Postos de trabalho integral (jan/22) Fonte: SA3	Postos de trabalho reduzido (jan/22) Fonte: SA3	População principal	Área específica. Espera do atendimento (m <sup>2</sup> )	Área construída mínima (m <sup>2</sup> )	Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )
ARF/Alfenas	4	3	5,5	31,25	<b><u>126,90</u></b>	<b><u>152,82</u></b>

3.9. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Projeto Básico.

3.10. O imóvel proposto deve localizar-se nos bairros da região central da cidade de Alfenas/MG, a fim de proporcionar a facilidade de acesso à ARF pelo maior número de cidadãos. Deverá ser entregue em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Projeto Básico e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

3.11. O imóvel deverá ser entregue definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

3.12. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram o projeto ou a edificação deverão atender ao Plano Diretor Municipal de Alfenas (Lei nº 3.941 de 12 de dezembro de 2006) e ao Código de Obras do Município de Alfenas (Lei nº 856, de 23 de dezembro de 1964).

3.13. O imóvel deverá atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, devendo estar vigente o Alvará expedido por aquele órgão.

3.14. Os proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, deverão atender às exigências de adequações do imóvel ao uso pela ARF/Alfenas especificadas neste documento, em especial: instalação de rede lógica CAT 6 e sua certificação, instalação de rede elétrica comum e estabilizada, instalação de rede telefônica e fornecimento e instalação de equipamentos de ar condicionado em boas condições de funcionamento, caso o imóvel não possua sistema de condicionamento central.

#### 4. DO VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. Não há como precisar de antemão quais preços serão apresentados à Administração. O objetivo é que o preço mensal de locação do imóvel escolhido fique abaixo daquele pago atualmente.

4.2. A perspectiva de redução de valor encontra amparo na situação atual de mercado, contraído pela situação econômica do país. Isso tende a gerar mais imóveis desocupados, aumentando a oferta. Em



contraposição, há a necessidade de o imóvel ser adaptado à acessibilidade e ter tamanho máximo regulamentado, o que reduz o espectro de possibilidades.

4.3. O valor da contratação será obtido através da prospecção do mercado imobiliário, realizada por meio de processo de Chamamento Público. Como consequência daquele processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendam aos requisitos apresentados neste Projeto Básico e anexos.

4.4. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e previamente selecionado pela RFB, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

4.5. Espera-se que o novo contrato, por ter como objeto imóvel com área menor às atual, tenha valores inferiores aos do contrato vigente. No entanto, há que se considerar que o novo imóvel terá que ser adequado às especificidades da Receita Federal, o que pode restringir a oferta e uma maior redução de custo.

4.6. Caso isso não ocorra, a critério do gestor, poderá ser aplicado o disposto no inciso II do Parágrafo Único do art. 25 da Portaria SE/ME n 19.385, de 2020, e demonstrado que a prorrogação se justifica financeiramente. Nessa hipótese, recomenda-se definir um prazo menor para vigência do contrato e prever a realização de novo chamamento público após determinado período para reavaliar a situação do mercado e conforme parâmetros da unidade para identificação de imóvel compatível com os normativos vigentes.

*Art. 25 O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua área construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a área construída máxima, deverá buscar, sucessivamente:*

*I - imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral;*

*II - a diminuição do escopo do contrato;*

*III - o compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos; ou*

*IV - a locação de outro imóvel*

*Parágrafo único. O disposto no caput não se aplicará quando:*

*I - o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas;*

*II - a prorrogação do contrato de locação se justificar financeiramente, diante dos custos já aplicados na adaptação da infraestrutura do imóvel em questão somado às despesas com a mudança e adaptação de outro imóvel, objeto de contrato de nova locação; e*

*III - houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos desta Portaria.*



Unidade	Valor mensal de locação – contrato vigente	Valor anual de locação – contrato vigente	Valor para 24 meses de locação – contrato vigente
<b>ARF/Alfenas</b>	<b>R\$ 13.261,10</b>	<b>R\$ 159.133,20</b>	<b>R\$ 318.266,40</b>

## 5. DA PROPOSTA E DA HABILITAÇÃO

5.1. A proposta de locação deverá vir acompanhada dos seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel:

5.1.1. Endereço do imóvel;

5.1.2. Número de pavimentos;

5.1.3. Área total construída;

5.1.4. Fotos do imóvel (Fachada, laterais e internas por pavimento), caso já existente;

5.1.5. Informação acerca de disponibilidade de 01 (uma) vaga de estacionamento para pessoa com deficiência na via pública ou em recuo de jardim;

5.1.6. Cópia autenticada da certidão de matrícula do imóvel e da carta de Habite-se, e demais documentos que comprovem a legitimidade do proponente para locar o imóvel;

5.1.7. 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 de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão;

5.1.8. Descrição das instalações existentes;

5.1.9. Projeto arquitetônico (plantas baixas dos pavimentos, cortes longitudinal e transversal e fachadas);

5.1.10. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação e da 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:

5.1.10.1. Certidão Negativa de Licitantes Inidôneos (<https://contas.tcu.gov.br>);

5.1.10.2. Cadastro Informativo de Débitos não Quitados – CADIN, de que trata a lei nº 10.522 de 2002.

5.2. Os Proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista, o que poderá ser feito pelo credenciamento e regularidade de situação no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, em atendimento à Instrução Normativa SEGES/MP nº 03, de 26 de abril de 2018, que será verificada por meio de consulta online ao Sistema, ou, no caso contrário, poderá ser efetuada mediante a apresentação, juntamente com a proposta de locação, dos seguintes documentos:



5.2.1. Prova de regularidade com a Fazenda Nacional e com a Seguridade Social (Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida conjuntamente pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional);

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

5.2.3. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal, na forma da lei;

5.2.4. 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;

5.3. O PROPONENTE deverá apresentar proposta de locação em conformidade com o modelo do Anexo II do Edital – Modelo de Proposta de Preço.

5.4. A proposta de locação deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção por corretivo líquido e similares ou entrelinhas nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação.

5.5. Deverão constar da proposta de locação (1) o valor mensal do aluguel e (2) o valor total para 60 (sessenta) meses. Neles deverão estar computados todos os custos necessários para realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato e não constem deste Termo como de responsabilidade da locatária.

5.5.1. O valor do pagamento mensal proposto não poderá ser superior a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o parágrafo 3º do art. 47-A da Lei 12.462/2011.

5.6. A proposta de locação deverá indicar o prazo para a entrega das chaves.

5.7. A proposta de locação deverá estar assinada pelo proponente ou por procurador com poderes para a prática específica do ato, devidamente comprovada por procuração particular.

5.8. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de locação acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas no edital e seus anexos.

5.9. A proposta de locação deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerado como tal.

5.10. A DRF/VAR reserva-se o direito de visitar os imóveis ofertados ou solicitar informações complementares, razão pela qual os Proponentes deverão fazer constar da proposta de locação os números de telefone e o nome das pessoas que possam tratar da visita e fornecer os dados solicitados.

5.11. A proposta de locação deverá ser entregue das 13:00 às 17:00 até o dia 11 de julho de 2022, no seguinte endereço:

- Praça Getúlio Vargas, 239, Centro, Alfenas/MG





5.11.1. A proposta de locação poderá ser encaminhada via correio para o mesmo endereço acima.

5.11.2. Para ser aceita, a proposta encaminhada via correio deverá ter recebimento protocolado até a data prevista no Edital de Chamamento Público. A correspondência deverá ser endereçada com aviso de recebimento para o SAPOL/DRFVAR no endereço indicado no Item 5.11 deste Projeto Básico.

5.12 A proposta de locação deve ser apresentada em envelope fechado e lacrado, constando em sua face a seguinte identificação:

**À SAPOL/DRF/VAR**

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2022**

**PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

5.13. Não serão recebidos envelopes após a data prevista no Edital de Chamamento Público e não serão considerados os envelopes recebidos, via correio, após a data limite prevista no referido Edital comprovado pelo Aviso de Recebimento (AR).

## **6. DA NECESSIDADE DA VISTORIA**

6.1. Em virtude da necessidade de avaliação pela Administração, quanto ao atendimento dos requisitos técnicos e legais do imóvel, poderá ser solicitada visita para vistoria (inclusive ao terreno onde se pretende eventualmente construir o imóvel).

6.2. Serão recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de área desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda quando da aplicação do leiaute para funcionamento da Agência.

## **7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

7.1. O imóvel selecionado e aceito pela DRF/VAR será submetido a laudo de avaliação. Em seguida será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

7.2. Previamente à assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, a DRF/VAR fornecerá ao proponente do imóvel classificado em primeiro lugar projeto de leiaute para adequação do imóvel, com as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;



d) localização das áreas complementares: espaço para recepção e espera pelos contribuintes, salão de atendimento, espaço para estações de trabalho para autoatendimento, sala para chefia, sala de reuniões, depósito/almojarifado e copa;

e) itens e equipamentos de comunicação visual e acessibilidade.

7.3. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Administração, a DRF/VAR poderá optar pela Inexigibilidade de Licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender a Administração, a DRF/VAR poderá optar pela contratação por Dispensa de Licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993; existindo mais de um imóvel em condições de atender a RFB e não estando presentes tais condições, far-se-á licitação.

7.4. O imóvel deverá ser entregue definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

7.4.1. Caberá à Chefe da Divisão de Programação e Logística decidir acerca de pedido fundamentado de prorrogação do prazo de que trata o item anterior, em caráter excepcionalíssimo.

7.5. As obrigações decorrentes da contratação serão formalizadas por Instrumento de Contrato, celebrado entre a União, a ser denominada Locatária, e o proponente vencedor, a ser denominado Locador, que observará os termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, supletivamente, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e das demais normas pertinentes.

7.6. Existindo exigências de adaptações do imóvel às necessidades descritas no instrumento convocatório, o contrato de aluguel só será assinado após a certificação, pela Administração, do atendimento às exigências contidas no Edital.

7.7. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

7.8. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, vencidas todas as etapas de aprovação do imóvel junto aos órgãos públicos competentes, precedida de vistoria do imóvel, nas estritas condições previstas no futuro contrato.

7.9. O contrato poderá ser rescindido, antes do fim do período de vigência, por interesse da Administração, conforme Art. 79 da lei 8.666/93.

7.10. É vedada a contratação de interessados que:

7.10.1. Estejam em processo de falência, de insolvência, ou outra forma de concurso de credores, em dissolução, fusão, cisão, incorporação ou em liquidação;

7.10.2. Enquadrem-se nos casos de vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal, conforme Decreto nº 7.203, de 4 de junho de 2010;

7.10.3. Estejam cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Poder Público ou tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV do artigo 87 da lei nº 8.666 de 21 de junho de 1993;



7.10.4. Estejam impedidos de licitar e de contratar com a União, com base no artigo 7º da lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002;

7.10.5. Estejam impedidos de participar de licitações nos termos do artigo 10 da Lei 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

7.10.6. Tenham sido declarados inidôneos na forma estipulada pelo artigo 46 da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992, ou pelo artigo 78-A, inciso V, da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001;

7.10.7. Estejam proibidas de contratar com o Poder Público em função da aplicação do artigo 12 da Lei nº 8.429 de 2 de junho de 1992;

7.10.8. Enquadrem-se nas vedações previstas no artigo 9º da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993.

## **8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

8.1. O imóvel deverá ser entregue provisoriamente mediante a disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, para avaliação preliminar pela RFB.

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no Edital de Chamamento Público nº 01/2021 e em seus Anexos e na proposta da proponente.

8.2. Previamente à assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, o proponente vencedor fornecerá à locatária leiautes que deverão ser aprovados pela fiscalização, contendo as seguintes informações:

8.2.1. compartimentação dos ambientes internos da edificação;

8.2.2. disposição das estações de trabalho nos ambientes da edificação;

8.2.3. locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;

8.2.4. localização das áreas complementares: espaço para recepção e espera pelos contribuintes, salão de atendimento, espaço para estações de trabalho para auto-atendimento, sala para chefia, sala de reuniões, depósito/almoxarifado e copa.

8.3. Confirmadas as condições descritas nos itens acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela RFB.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

9.1. entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela RFB, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

9.2. fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os



esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da locatária;

9.3. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

9.4. manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

9.5. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.6. auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.7. fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

9.9. pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel locado, como:

9.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

9.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

9.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

9.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação;

9.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

9.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

9.10. pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à Locatária;

9.11. entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica (CAT 6), bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com ateste de responsável técnico competente quanto ao atendimento aos requisitos deste edital e às normas pertinentes, e quanto a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos e instalações;

9.12. manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

9.13. pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

9.14. providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;



- 9.15. notificar a Locatária, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência do Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 9.16. informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.17. indicar preposto para, se aceito pela RFB, representá-la na execução do contrato decorrente deste Edital;
- 9.18. fornecer à locatária, anteriormente à ocupação, lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

- 10.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando os prazos previstos no contrato;
- 10.2. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse; É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel, em parte ou no seu todo, sem a autorização do Locador;
- 10.3. realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.4. 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;
- 10.4.1. os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do Locador;
- 10.4.2. quando da devolução do imóvel, o Locatário poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do Locador, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 10.5. comunicar à proponente locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.6. 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;
- 10.7. realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



- 10.8.* não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
- 10.9.* 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;
- 10.10.* pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 10.11.* pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:
- 10.11.1.* salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- 10.11.2.* consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- 10.11.3.* limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- 10.11.4.* manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- 10.11.5.* manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- 10.11.6.* pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- 10.11.7.* rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- 10.11.8.* 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.
- 10.12.* 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;
- 10.13.* permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;
- 10.14.* pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel locado;
- 10.15.* cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 10.16.* levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **11. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

- 11.1.* A DRF/VAR designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto do Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.





*11.2.* As decisões e providências que ultrapassem a competência dos membros da comissão deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## **12. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

*12.1* A locatária, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da locadora.

*12.2.* As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela locatária, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

*12.3.* Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela locatária, desde que não sejam de propriedade da locadora, constantes do laudo de vistoria.

*12.4.* Finda a locação, será o imóvel devolvido à locadora, nas condições em que foi recebido pela locatária, salvo os desgastes naturais do uso normal.

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

*13.1.* O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

*13.2.* Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves precedido de vistoria do imóvel, nas estritas condições previstas no futuro contrato.

*13.3.* O contrato poderá ser rescindido, antes do fim do período de vigência, a interesse da Administração, conforme Art. 79 da lei 8.666/93.

## **14. DO PAGAMENTO**

*14.1* As despesas decorrentes da locação do imóvel correrão à conta da dotação orçamentária própria, que estão previstas no Orçamento da União para o exercício de 2022, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

*14.2.* A DRF/VAR pagará aluguel mensal à locadora, além de efetuar o pagamento, mediante faturas, de energia elétrica, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## **15. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

*15.1.* Em tudo o que envolva o objeto deste Edital, deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.



15.2. O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa da extinta Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação - SLTI do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - MPDG nº 1, de 19/01/2010, assim como observar os critérios e práticas sustentáveis nos termos do Decreto Federal nº 7.746/2012.

15.3. O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos artigos 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

## **16. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

16.1 As obrigações decorrentes da contratação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre a União, a ser denominada Locatária, e o proponente vencedor, a ser denominado Locador, que observará os termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e supletivamente da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e das demais normas pertinentes.

## **17. ANEXOS**

17.1. Constituem anexos deste projeto básico, dele fazendo parte integrante:

17.1.1. Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;

17.1.2. Anexo 2 – Estudos Técnicos Preliminares

*Datado e assinado digitalmente*

Edilaine Aparecida Bissoni

Presidente Comissão de Planejamento

De acordo.

*Datado e assinado digitalmente*

Marco Aurélio Figueiredo Oliveira

Chefe Substituto da SAPOL/DRF/VAR



## ANEXO 1 DO PROJETO BÁSICO

### ARF/ALFENAS

### QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

Item 1 – Especificações do imóvel	
1.1	O dimensionamento do imóvel a ser alugado deve ser de no mínimo 126,90 m <sup>2</sup> , podendo variar até 152,82 m <sup>2</sup> de área construída de uso privativo da RFB, conforme parâmetros de dimensionamento da Portaria ME/SE 19.385/2020.
1.2	O imóvel pode estar pronto ou deve estar concluído em até 90 (noventa) dias, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.
1.3	O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados e voz, telefônica, de água fria, esgotos pluvial e sanitário e coleta de lixo.
1.4	No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos, sendo que todos os pavimentos devem observar as normas de acessibilidade vigentes.
1.5	O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação em todos os compartimentos de permanência prolongada, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
1.6	O imóvel deve dispor de espaço para recepção e espera pelos contribuintes, com sanitário unissex acessível, capacidade para 12 (doze) cadeiras de espera, 1 (uma) cadeira de obeso, espaço especial para 1 (uma) pessoa em cadeira de rodas, espaço para 1 (um) balcão de autoatendimento, 2 (duas) estações de trabalho para triagem; salão de atendimento com capacidade para 3 (três) estações de trabalho; 1 (uma) sala para chefia; 1 (um) sanitário unissex para servidores; sala para servidor; arquivo; copa.
1.7	O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com, no mínimo, 1 (um) sanitário acessível para atendimento ao público, dimensionados segundo os normativos vigentes, principalmente no tocante à acessibilidade, os quais devem estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios em bom uso.
1.8	O imóvel deve contar com elementos de segurança patrimonial como alarmes e grades.
Item 2 – Acesso e Localização do Imóvel	
2.1	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas.
2.2	O imóvel deve ser localizado em via de fácil acesso e nos bairros centrais de Alfenas/MG.
Item 3 - Acabamentos	
3.1	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintadas com tintas em cores claras (branca ou marfim, preferencialmente).
3.2	As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
3.3	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem



	rachaduras ou infiltrações).
3.4	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, peças faltantes, trincas em vidros, entre outros (tais como: ferrugem, empenamento, etc.).
<b>Item 4 – Instalações elétricas e lógicas, climatização e sistema de prevenção e proteção contra incêndio</b>	
4.1	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008
4.2	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor.
4.3	O imóvel deve possuir instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para <i>No Breaks</i> de propriedade do órgão ou do (a) Locador (a); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.
4.4	A carga prevista para alimentar os equipamentos de TI e demais equipamentos elétricos deve permitir uma reserva para expansão de no mínimo 20% (vinte por cento).
4.5	As instalações de rede lógica devem ser Categoria 6, certificadas, e atender à ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e <i>data centers</i> .
4.6	O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 14.376/2013 (atualizada até a Lei Complementar nº 14.924/2016) e Resoluções Técnicas do CBMMG. E deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.
4.7	O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado central ou equipamentos do tipo split ou de janela, em boas condições de funcionamento e, preferencialmente, com menor consumo de energia (selo Procel A). Caso contrário, o imóvel deverá ser adaptado para receber os equipamentos da RFB, do tipo split com capacidade para 15.000 btus ou mais cada um.
<b>Item 5 – Acessibilidade</b>	
5.1	O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação). * Caso o imóvel não atenda plenamente aos itens detalhados abaixo, o proponente deverá executar as adequações necessárias antes de sua entrega.
5.2	Circulação externa: - As calçadas devem ter uma faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m e altura livre de 2,10 m; - Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme,



	<p>estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A inclinação transversal da faixa livre da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das vias lindeiras;</li><li>- Deve haver rebaixamentos de calçada na direção do fluxo de travessia de pedestres, com inclinação longitudinal máxima de 8,33%, largura mínima de 1,20 m e sinalização tátil de alerta;</li><li>- Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia.</li></ul>
5.3	<p>Acesso e circulação:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A entrada da edificação deve ser acessível;</li><li>- O acesso deve ser vinculado à circulação principal e de emergência através de rota acessível;</li><li>- O piso interno deve ter inclinação transversal máxima de 2% e inclinação longitudinal inferior a 5%, possuir superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;</li><li>- Os corredores de uso comum com extensão de até 4 m devem ter largura mínima de 0,90 m, com extensão de até 10 m devem ter largura mínima de 1,20 m e com extensão superior a 10 m devem ter largura de 1,50 m;</li><li>- Os corredores de uso público devem ter largura de 1,50 m.</li></ul>
5.4	<p>Portas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura;</li><li>- Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro, além das medidas das portas abertas;</li><li>- Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da NBR 9050/2020;</li><li>- As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso.</li></ul>
5.5	<p>Rampa (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%;</li><li>- Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%;</li><li>- Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%;</li><li>- A inclinação transversal deve ser de no máximo 3%;</li><li>- Deve ter largura mínima de 1,20 m, sendo recomendável 1,50 m, e possuir corrimãos de duas alturas (0,70 m e 0,92 m) nos dois lados;</li><li>- Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm;</li><li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso na base e no topo da rampa.</li></ul>
5.6	<p>Escada (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível;</li><li>- A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,20 m;</li><li>- Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados;</li><li>- Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e estender-se por 0,30 m nas extremidades;</li><li>- Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais.</li></ul>
5.7	<p>Elevador/plataforma elevatória (quando houver):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deve haver sinalização visual, tátil (caracteres em relevo e em <i>Braille</i>), externa e internamente, com informações sobre as instruções de uso, indicação da posição para embarque e desembarque e indicação dos pavimentos atendidos;</li><li>- O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos;</li><li>- Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta;</li><li>- Devem possuir sinalização visual de condição de utilização;</li><li>- Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio;</li><li>- Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas;</li><li>- A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte;</li><li>- O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313;</li><li>- A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1.</li></ul>
5.8	<p>Sanitários:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente;</li><li>- Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários;</li><li>- Nas edificações a serem construídas, deve haver 5% do total de cada peça sanitária, com no mínimo um para cada sexo em cada pavimento, onde houver sanitários;</li><li>- As medidas do sanitário devem possibilitar o giro de 360° de uma cadeira de rodas e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária;</li><li>- O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência;</li><li>- A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno;</li><li>- O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura de no máximo 0,80 m;</li><li>- As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 m;</li><li>- Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária;</li><li>- O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual, entre 0,80 e 1,20 m;</li><li>- Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo;</li><li>- Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária.</li></ul>
5.9	<p>Sinalização de emergência:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis;</li><li>- Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e /ou sonora informando o número do pavimento;</li><li>- A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas.</li></ul>





## ANEXO 2 DO PROJETO BÁSICO

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### 1. Informações básicas

Nº processo administrativo: 10660.722198/2022-80

#### 2. Descrição da necessidade

2.1. A Agência da Receita Federal (ARF) no município de Alfenas funciona em imóvel locado e o contrato atual encerra em 31/10/2022 e não poderá ser prorrogado, a princípio, porque o imóvel não atende aos requisitos estabelecidos na Portaria SE/ME nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, que instituiu padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia.

2.1.1. Conforme declaração da imobiliária Engel Madureira (pag. 05 do processo), o proprietário não tem interesse em redução da área do imóvel para continuar o contrato atualmente existente.

2.1.2. O imóvel atualmente ocupado pela Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas (ARF/Alfenas) tem uma área construída de 409,18 m<sup>2</sup>, no prédio com 03 pavimentos e o seu respectivo terreno com a área total de 515,50 m<sup>2</sup>, conforme descrito na escritura.

2.1.3. Aplicando-se os parâmetros da Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020, verifica-se que a área total construída do imóvel ultrapassa o limite “área máxima construída + 30%” conforme quadro abaixo:

<i>Unidade</i>	<i>Área construída imóvel – contrato vigente (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Área máxima construída con- forme parâmetros da Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Limite para prorro- gação - Área máxima construída + 30% (m<sup>2</sup>)</i>
<b>ARF/Alfenas</b>	<b>409,18</b>	<b>126,90</b>	<b>152,82</b>

2.2. Para fins de registro, esclarecemos que na cidade de Alfenas/MG não há disponibilidade de imóvel para uso por parte da RFB, conforme declaração expedida pela Superintendência do Patrimônio da União – DPU/MG, na Consulta Prévia nº MG-0028/2022, pag. 10 do processo. Além disso, conforme declaração do agente da ARF/Alfenas, não foi localizado imóvel ocupado por outros órgãos públicos que, eventualmente pudessem ser parcialmente disponibilizado para atender às necessidades da ARF/Alfenas.

2.3. Verificada a indisponibilidade de imóveis da União para ocupação integral ou compartilhamento bem como a impossibilidade de redução do escopo do contrato atual, seja por inviabilidade técnica, seja por negativa dos proprietários, e diante da continuidade do funcionamento da unidade, faz-se



necessário providenciar nova locação que tenham como objeto imóveis que atendam aos parâmetros normativos vigentes.

2.4. Considerando essas questões, adicionalmente à decisão administrativa de se manter a sede da RFB naquele município, a DRF/Varginha está buscando uma nova sede, em imóvel apropriado, para abrigar aquela Agência.

2.5. Em atendimento à Orientação Normativa AGU nº 68, de 29 de maio de 2020, com vistas à ampla pesquisa de mercado e à maior transparência do processo de identificação de imóvel(is) adequado(s) às necessidades das unidades da Receita Federal, será realizado Chamamento Público, cujos requisitos serão indicados neste documento.

### 3. Área requisitante

3.1. Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas

Evaldo Macedo

### 4. Requisitos da Contratação

4.1. Para o processo de Chamamento Público foram definidos requisitos e características mínimas do imóvel necessárias ao adequado desenvolvimento das atividades precípuas da ARF/Alfenas, com o cuidado de não restringir a participação de fornecedores.

4.2. São requisitos e características mínimas para o imóvel que abrigará a ARF/Alfenas:

4.2.1. Imóvel não residencial adequado à instalação de Agência da Receita Federal do Brasil;

4.2.2. Imóvel localizado em *bairros centrais da cidade*, em via de fácil acesso e pavimentada;

4.2.3. A área construída total de uso privativo não poderá ultrapassar a área construída máxima estimada nos termos da Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020;

4.2.4. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram o projeto e/ou a edificação deverão atender à legislação municipal de Alfenas no que couber, em especial Plano Diretor e Código de Obras.

4.2.4.1. Plano Diretor: Lei nº 3.941 de 12 de dezembro de 2006.

4.2.4.2. Código de Obras: Lei nº 856, de 23 de dezembro de 1964.

4.2.5. O imóvel deverá atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente;

4.2.6. O imóvel deverá dispor de espaço para o seguinte programa de necessidades mínimas:

4.2.6.1. Um salão para recepção e espera dos contribuintes;

4.2.6.2. Um salão para atendimento;

4.2.6.3. Uma sala para chefia;

4.2.6.4. Uma sala técnica para equipamentos de rede;

4.2.6.5. Copa para uso interno;



4.2.6.6. Sanitários acessíveis para servidores e para público externo.

4.2.7. O imóvel deverá ser entregue definitivamente em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Projeto Básico e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.2.8. Os proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, deverão atender às exigências de adequações do imóvel ao uso pela ARF/Alfenas especificadas neste documento, em especial: instalação de rede lógica CAT 6 e sua certificação, instalação de rede elétrica comum e estabilizada, instalação de rede telefônica e fornecimento e instalação de equipamentos de ar-condicionado em boas condições de funcionamento, caso o imóvel não possua sistema de condicionamento central.

4.2.9. Os proprietários deverão se responsabilizar pela manutenção da integridade da estrutura do imóvel, do telhado, da instalação de águas pluviais, das redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, e pelos equipamentos de refrigeração central, se for o caso.

4.3. Caso o chamamento identifique mais de um imóvel em condições de atender à demanda da ARF/Alfenas, conforme requisitos estabelecidos neste ETP, será necessário amparar a escolha no princípio da economicidade, considerando todos os custos envolvidos para a Administração, inclusive o de permanência no imóvel atual. Nesse caso, deverão ser comparadas, além do valor global do contrato, todas as despesas para se ocupar o novo imóvel (mudança, adaptações, entrega do imóvel atualmente ocupado) e o valor da locação deverá ser validado por laudo técnico de avaliação de imóvel, nos termos da ABNT NBR 14.653-2.

4.4. Eventual permanência no imóvel atual, por meio de prorrogação do contrato de locação, deverá ser aprovada pela Coordenação-Geral de Programação e Logística, tanto no caso em que a economicidade for comprovada como no caso em que o chamamento não identificar outro imóvel apto a receber a ARF/Alfenas.

4.5. O Chamamento Público para prospecção do mercado de imóveis para locação pela Administração foi assim tratado no voto do relator do Acórdão 1479/2019, do plenário do TCU:

*“Destaco o exemplo de boa prática levantada pela equipe de auditoria que foi a utilização de chamamentos públicos previamente às realizações de locações de imóveis por vários órgãos/entidades, como a AGU, o ICMBio, a Eletronorte e o MTPac.*

*O chamamento público não é obrigatório, porém, deve ser disseminado no âmbito do governo federal, tendo em vista os bons resultados obtidos. Trata-se, de fato, de um mecanismo para a prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF”.*

4.6. O Chamamento Público também encontra respaldo no item 6 do Parecer 92/2017/DECOR/CGU/AGU, no qual conclui-se que *“constatada a ausência de imóveis públicos disponíveis e que atendam às necessidades da administração, recomenda-se que seja realizado prévio chamamento público de interessados, contendo descrição das características do imóvel demandado, mediante ampla divulgação.”*



## 5. Levantamento de Mercado

5.1. A solução mais racional e eficiente para a Delegacia da Receita Federal em Varginha (DRF/Varginha), assim como para a Administração, estaria contemplada na eventual disponibilidade, em Alfenas/MG, de algum imóvel da União, para uso exclusivo ou compartilhado. A partir de pesquisa junto à Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais (SPU/MG), foi constatada a indisponibilidade de imóvel da União para ocupação integral. Também não foram localizados, pelo chefe da unidade, imóveis da União, ocupados por outros órgãos federais, disponíveis para compartilhamento.. Foi frustrada a tentativa de diminuição do escopo do atual contrato de locação, seja por inviabilidade técnica, seja por negativa do proprietário. Assim, e diante da necessidade de continuidade do funcionamento da Agência, não se vislumbra alternativa que não seja a locação de novo imóvel.

5.2. A RFB possui, há alguns anos, um projeto de construção de sede próprias em alguns municípios. Por conta daquela iniciativa, a administração da DRF/Varginha empreendeu esforços no sentido de conseguir doação de terreno pelas prefeituras das cidades sede de agências. Ocorre que mudanças na gestão da RFB fizeram o projeto ser repensado e abandonado.

5.3. A Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em seu art. 24, inciso X, estabelece que “*é dispensável a licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia*”.

5.4. A aplicação deste dispositivo foi esclarecida por meio da Orientação Normativa AGU nº 68, de 29 de maio de 2020, que estabelece que:

*I) A COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL DEVE NECESSARIAMENTE SER PRECEDIDA DE CONSULTA SOBRE A EXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL;*

*II) INEXISTINDO IMÓVEL PÚBLICO QUE ATENDA AOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A INSTALAÇÃO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE, É RECOMENDÁVEL A PROMOÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA FINS DE PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO;*

*III) CASO SOMENTE UM IMÓVEL ATENDA ÀS NECESSIDADES DA ADMINISTRAÇÃO, SERÁ CONSTATADA A INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO, O QUE PERMITIRÁ A CONTRAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE COM FUNDAMENTO NO ART. 25, CAPUT, DA LEI N.º 8.666/93; E*

*IV) O ART. 24, INCISO X, DA LEI Nº 8.666, DE 1993, PODE SER APLICADO NOS CASOS EM QUE HAJA MAIS DE UM IMÓVEL APTO À CONTRATAÇÃO, DESDE QUE: A) O IMÓVEL SE PRESTE PARA ATENDIMENTO DAS FINALIDADES PRECÍPUAS DA ADMINISTRAÇÃO; B) AS INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO DO*



IMÓVEL SEJAM DETERMINANTES PARA SUA ESCOLHA; E C) O PREÇO SEJA COMPATÍVEL COM OS VALORES DE MERCADO, CONFORME PRÉVIA AVALIAÇÃO.

5.5. Dessa forma, para realização da contratação é necessária a prospecção do mercado imobiliário local, seja por Chamamento Público ou por outra forma de pesquisa que possibilite amplo levantamento das opções existentes município, bem como a identificação dos valores praticados, que deverá ser corroborada por laudo técnico de avaliação de imóvel, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, tratado por contratação distinta.

## **6. Descrição da solução como um todo**

6.1. A solução proposta compõe-se de dois procedimentos, conforme apontado neste documento e detalhado no Projeto Básico e no Edital de Chamamento Público.

6.2. O primeiro será a realização de Chamamento Público para identificação de opções de locação no município de Alfenas que atendam aos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar (ETP). As opções serão devidamente analisadas e julgadas, conforme, especialmente, os requisitos elencados e o princípio da economicidade.

6.3. Identificado imóvel em condições de atender à demanda da ARF/Alfenas, proceder-se-á ao segundo procedimento, com a efetivação do contrato de locação, nos termos da legislação aplicável.

6.4. Havendo mais de um imóvel com condições de atender a demanda, será necessário demonstrar e justificar a escolha por um deles. Tal eleição precisa estar amparada fundamentalmente no princípio da economicidade. Apesar de ser caso de Dispensa de Licitação, a DRF/Varginha não pode se furtar de escolher a solução mais econômica. Será condição de amparo legal da contratação a comparação com os custos das várias alternativas, simulando os custos envolvidos, de maneira global, para cada um dos possíveis contratos com equivalência de relações.

6.5. O prazo de vigência do contrato a ser celebrado após a realização e julgamento do Chamamento Público será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração e do locador, ser prorrogado por períodos sucessivos.

6.6. O serviço a ser contratado após a realização e julgamento do Chamamento Público será de natureza continuada, porque se trata de serviço necessário ao funcionamento rotineiro da Administração, visando o cumprimento de suas funções precípuas e que deverá estender-se por mais de um exercício financeiro.

## **7. Estimativa das Quantidades a serem contratadas**

7.1. Para estimativa de área para o novo imóvel que abrigará a ARF/Alfenas, consideram-se os seguintes conceitos e parâmetros estabelecidos na Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020:



*7.1.1. Posto de trabalho integral:* aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.

*7.1.2. Posto de trabalho reduzido:* aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.

*7.1.3. População principal:* aquela resultante da soma de postos de trabalho integrais e reduzidos, aplicados os devidos pesos especificados nesta Portaria.

*7.1.4. Área Computável:* área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

*a) Áreas de Escritório:* aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; resultará de, no mínimo, 7 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) e, no máximo, 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) multiplicados pela população principal;

*b) Áreas de Apoio:* aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc; resultará de, no mínimo, 2 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) e, no máximo, 3 m<sup>2</sup> (três metros quadrados) multiplicados pela população principal;

*7.1.5. Área Não Computável:* área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

*a) Áreas Técnicas:* aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc;

*b) Áreas Específicas:* aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

*7.2.* A área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados).

*7.3.* A área computável máxima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados).





7.4. A área construída mínima representará 110% do resultado da divisão da Área computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete).

7.5. A área construída máxima representará 110% do resultado da divisão da Área computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete).

7.6. Assim, para se chegar às áreas construídas mínima e máxima do novo imóvel a ser locado aplica-se a fórmula:

$$\text{Área construída mínima} = 1,1 \times \frac{[(\text{população principal} \times 9) + \text{soma de áreas específicas}]}{0,7}$$

$$\text{Área construída máxima} = 1,1 \times \frac{[(\text{população principal} \times 12) + \text{soma de áreas específicas}]}{0,7}$$

7.7. No caso das Agências da Receita Federal, voltadas ao atendimento presencial dos contribuintes, as áreas específicas a serem consideradas são as esperas dos espaços de atendimento ao público. Para seu dimensionamento, a definição do Órgão Central é utilizar a média diária de atendimentos presenciais realizados em 2019, cenário anterior à pandemia Covid-19, conforme sistema SAGA, conforme descrito abaixo:

*Para o dimensionamento da área de espera de espaços de atendimento ao público, deve ser adotado o índice de 1,5m<sup>2</sup> (um vírgula cinco metros quadrados) multiplicado por 25% (vinte e cinco por cento) da média diária de atendimentos presenciais realizados anualmente pelo(s) órgão(s) responsável.*

7.8. São as áreas construídas mínima e máxima a serem consideradas para a nova locação.

$$\text{Área construída mínima} = 1,1 \times [(5,5 \times 9) + 1,5 \times 0,25 \times 83,34] / 0,7 = 126,90 \text{ m}^2$$

$$\text{Área construída máxima} = 1,1 \times [(5,5 \times 12) + 1,5 \times 0,25 \times 83,34] / 0,7 = 152,82 \text{ m}^2$$

Unidade	Postos de trabalho integral (jan/22) Fonte: SA3	Postos de trabalho reduzido (jan/22) Fonte: SA3	População principal	Área específica. Espera do atendimento (m <sup>2</sup> )	Área construída mínima (m <sup>2</sup> )	Área Construída máxima (m <sup>2</sup> )
ARF/Alfenas	4	3	5,5	31,25	<b>126,90</b>	<b>152,82</b>

## 8. Estimativa do valor da contratação

8.1. O serviço a ser contratado restringe-se ao estritamente necessário para atender a demanda objeto desta licitação, conforme justificativa apresentada.

8.2. Para estimativa inicial da contratação, antes da realização de Chamamento Público e da elaboração de laudo de avaliação do imóvel, será tomado como base os valores atuais do contrato, que se encontra dentro dos limites orçamentários vigentes para a unidade.



8.3. Espera-se que o novo contrato, por ter como objeto imóvel com área menor à atual, tenha valores inferiores aos do contrato vigente. No entanto, há que se considerar que o novo imóvel terá que ser adequado às especificidades da Receita Federal, o que pode restringir a oferta e uma maior redução de custo.

8.4. Caso isso não ocorra, a critério do gestor, poderá ser aplicado o disposto no inciso II do Parágrafo Único do art. 25 da Portaria SE/ME n 19.385, de 2020, e demonstrado que a prorrogação se justifica financeiramente. Nessa hipótese, recomenda-se definir um prazo menor para vigência do contrato e prever a realização de novo chamamento público após determinado período para reavaliar a situação do mercado e conforme parâmetros da unidade para identificação de imóvel compatível com os normativos vigentes.

*Art. 25 O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua área construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a área construída máxima, deverá buscar, sucessivamente:*

*I - imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral;*

*II - a diminuição do escopo do contrato;*

*III - o compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos; ou*

*IV - a locação de outro imóvel*

*Parágrafo único. O disposto no caput não se aplicará quando:*

*I - o limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas;*

*II - a prorrogação do contrato de locação se justificar financeiramente, diante dos custos já aplicados na adaptação da infraestrutura do imóvel em questão somado às despesas com a mudança e adaptação de outro imóvel, objeto de contrato de nova locação; e*

*III - houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos desta Portaria.*

Unidade	Valor mensal de locação – contrato vigente	Valor anual de locação – contrato vigente	Valor para 24 meses de locação – contrato vigente
<b>ARF/Alfenas</b>	<b>R\$ 13.261,10</b>	<b>R\$ 159.133,20</b>	<b>R\$ 318.266,40</b>

## **9. Justificativa para parcelamento ou não da solução**

9.1. O objeto em questão é indiscutivelmente indivisível, sem possibilidade/necessidade de justificativas pormenorizadas.

## **10. Contratações correlatas e/ ou interdependentes**



*10.1.* Contratação de laudo técnico de avaliação, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, para estabelecimento dos valores dos contratos de locação do novo imóvel.

## **11. Alinhamento entre a contratação e o planejamento**

*11.1.* A locação está prevista no Plano de Contratações Anual da DRF/Varginha para 2022 e está adequada aos referenciais orçamentários da UG 170094, responsável pela gestão do contrato de locação da ARF/Alfenas.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

*12.1.* A contratação em tela visa garantir imóvel adequado para a realização das atividades precípua da administração tributária, proporcionando à unidade da RFB a infraestrutura física necessária para o atingimento de seus objetivos institucionais.

*12.2.* A realização de Chamamento Público tem como objetivo atender aos princípios constitucionais de impessoalidade, publicidade e eficiência e, assim, visa orientar os gestores na tomada de decisão e proporcionar maior transparência à contratação direta da nova locação.

*12.3.* Pretende-se que a ampla pesquisa proporcionada pelo Chamamento proporcione à Administração maiores chances de celebrar o melhor contrato para cada unidade, de acordo com requisitos e exigências específicas – normas vigentes, condições de acesso para os contribuintes, condições de acessibilidade, instalações que proporcionem economia e racionalidade no uso da água e da energia elétrica.

## **13. Providências a serem adotadas**

*13.1.* Devido as características peculiares do procedimento, não haverá providências para adequação do ambiente do órgão a serem tomadas.

## **14. Possíveis Impactos Ambientais**

*14.1.* A locação de um imóvel é uma contratação de baixo impacto ambiental. No entanto, os requisitos estabelecidos para a seleção dos imóveis deverão contemplar condições que possibilitem a mitigação de possíveis impactos ambientais.

*14.2.* Para eventuais serviços de adequação do imóvel selecionado à unidade da Receita Federal, deverão ser adotadas medidas para evitar desperdícios e promover o correto gerenciamento de resíduos:

*14.2.1.* utilizar, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção;

*14.2.2.* priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;



*14.2.3.* observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa SLTI/ MPDG nº 1, de 19/01/2010;

*14.2.4.* providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

## **15. Declaração de viabilidade**

Equipe de Planejamento declara **viável** esta contratação.

### **15.1 Justificativa da Viabilidade**

*15.1.* Tendo em vista a necessidade informada pela área requisitante da solução, os requisitos elencados neste Estudo Técnico Preliminar e a justificativa do cenário escolhido, esta equipe de planejamento da contratação consegue definir que a solução escolhida é viável e atende a necessidade do Órgão.



## ANEXO II DO EDITAL

### MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

À Delegacia da Receita Federal do Brasil em Varginha  
Avenida Rui Barbosa, 10, Centro, Varginha/MG

Apresentamos proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público DRF/VAR nº 01/2021, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Alfenas/MG, para a futura locação de imóvel para instalação da Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas, nos seguintes termos:

- a) Endereço do imóvel: .....
- b) Número de pavimentos: .....
- c) Área total construída: ..... (.....) metros quadrados;
- d) Valor mensal do aluguel: R\$ ..... (.....); (incluindo todos os impostos, seguros e taxas, inclusive IPTU);
- e) Valor total de aluguel para 60 meses: R\$ ..... (.....); (incluindo todos os impostos, seguros e taxas, inclusive IPTU);
- f) Valor mensal do condomínio: R\$ ..... (.....); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições).

Declaramos que:

- a) O imóvel ofertado estará disponível à Receita Federal do Brasil conforme previsto no Edital de Chamamento Público e nesta proposta comercial em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura do contrato;
- b) Nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: ..... (.....) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa: .....

Razão Social: .....

CNPJ (MF) nº: .....

Inscrição Estadual nº: .....

Inscrição Distrital nº: .....



Endereço: .....

Telefone: .....

Fax: .....

Cidade: .....

UF: .....

Banco: .....

Agência: .....

Conta Corrente: .....

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome: .....

CPF: .....

Cargo/Função: .....

Carteira de Identidade: .....

Expedido por: .....

Nacionalidade: .....

Estado Civil: .....

Endereço: .....

Telefone: .....

Fac-simile: .....

Endereço Eletrônico: .....

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) Quadro de requisitos, acompanhado da documentação comprobatória;
- b) Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (APPCI);
- c) Cópia autenticada e atualizada de certidão de matrícula do imóvel;
- d) Cópia autenticada da Carta de Habite-se;
- e) 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;
- f) Documentos exigidos e outros julgados necessários;
- g) Fotos internas e externas do imóvel;
- h) Descrição das instalações existentes;
- i) Mídia digital (CD, DVD ou pen drive) com projeto arquitetônico do imóvel (plantas baixas, cortes, fachadas) em extensão .dwg ou .dxf.





**ANEXO III DO EDITAL**

**MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)**

À Delegacia da Receita Federal do Brasil em Varginha  
Avenida Rui Barbosa, 10, Centro, Varginha/MG

O(A) ..... (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) ....., CPF (CNPJ) nº ....., pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem por meio deste, anuir com o proposto por esta Delegacia, quanto à não incidência do pagamento destacado de quaisquer tributos e aos encargos acessórios incidentes sobre o imóvel, sito ..... (endereço do imóvel objeto da locação), de minha propriedade, ficando assim, sob minha responsabilidade a quitação dos referidos tributos e encargos acessórios sobre este bem.



**ANEXO IV DO EDITAL**

**MINUTA DE TERMO DE CONTRATO**

Processo nº 10660.722198/2022-80

TERMO DE CONTRATO nº .....

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM A DELEGACIA DA RECEITA  
FEDERAL DO BRASIL EM VARGINHA, E A  
EMPRESA/PESSOA FÍSICA .....**

A União, por intermédio da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Varginha, com sede na Avenida Rui Barbosa, 10, Centro, na cidade de Varginha/Estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.460/0102-95, neste ato representado pelo Sr. Samuel Hosokawa, chefe da Seção de Programação e Logística, nomeado pela Portaria nº 160, de 26 de janeiro de 2021, publicado no DOU de 27 de janeiro de 2021, matrícula nº 1795021, denominada **LOCATÁRIA**, e a(o)....., inscrita no CNPJ/CPF sob nº ....., sediada na ....., na cidade de ...../Estado ....., doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representado pelo Sr.(a) (no caso de empresa)....., portador da Carteira de Identidade nº ....., expedido pelo (a)..... e CPF nº ....., tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº 10660.722198/2022-80 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço ....., bairro ....., no Município de Alfenas, objeto da matrícula nº ....., do .....º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de ....., para abrigar as instalações da Agência da Receita Federal do Brasil em Alfenas/MG.

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

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**



2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

**OU**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, caput, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

3.1. A LOCADORA obriga-se a:

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

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

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

a). obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b). pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c). obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



- d). indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e). instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f). despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g). constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, caso haja, às suas expensas;
- 3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.18. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

##### **4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:**

- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
  - 4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;



4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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;

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

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

4.1.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. 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;

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

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. 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;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a). salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b). consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c). limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d). manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e). manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f). manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g). pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;



- h). rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i). reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

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

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

6.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ ..... (.....) perfazendo o valor total anual de R\$ .....  
... (.....) e o valor total para 60 meses de R\$ .....(.....).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.





6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

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

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA 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.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela



LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = \frac{(6/100)}{365}$

365

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses/anos, com início na data de ..... (.....) e encerramento em .....(.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

8.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

9.1. 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.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

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

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. 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: 0001/170094

Fonte: 00150251030

Programa de Trabalho: 171552

Elemento de Despesa: 33.90.36.10/15

PI: OUTRCUSTEIOS

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. O fiscal anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando 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.

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

12.1.3. A LOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**



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

- a). Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b). Multa moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação até o limite de 20% (vinte por cento) sobre o mesmo;
- c). Multa Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.
- d). Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Delegacia da Receita Federal do Brasil em Varginha, pelo prazo de até dois anos;
- e). Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

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

14.2. 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:

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

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA 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.

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

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**



*15.1.* 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.

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

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

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

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

*15.2.2.1.* Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **3 (três)** aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

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

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

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

*15.6.1.* Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

*15.6.2.* Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

*15.6.3.* Indenizações e multas.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**



16.1. 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.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

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

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Varginha, ..... de ..... de 2022.

---

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

---

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS: