



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA

EDITAL

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº01/2018

PROCESSO ADMINISTRATIVO - CFQ Nº 048/2018.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER À DEMANDA DO  
CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA - CFQ NA CIDADE DE BRASÍLIA/DF

O Conselho Federal de Química - CFQ, Autarquia Pública Federal criada pela Lei n.º 2.800/56, devidamente inscrita no CNPJ nº 33.839.275/0001-72, no uso de suas atribuições, comunica que pretende realizar locação de imóvel p/ instalação e funcionamento da sua sede administrativa, conforme o objeto abaixo descrito, diretamente, através do procedimento administrativo de **Dispensa de Licitação**, com fundamento no inciso X, artigo 24, da Lei nº 8.666/93, com o qual convida os PROPRIETÁRIOS (pessoa física ou jurídica) a apresentar proposta comercial para locação de conjuntos/salas comerciais.

**1 – DO OBJETO**

**1.1** - O objeto do presente edital de chamada pública é a LOCAÇÃO de imóvel para atender as necessidades do CFQ.

**1.2** - Este documento e seus anexos têm por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público, as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

**2 - DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA (ENVELOPE)**

**2.1** - Deverá constar da proposta o valor mensal do aluguel e o valor total para 12 (doze) meses, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação (Despesas com condomínio, IPTU etc.), bem como demais 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.

**2.2** - A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal (**ANEXO II**).

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

**2.4** - A proposta deverá ser entregue em envelope lacrado e conter os seguintes dados:

**2.4.1** - Descrição do imóvel, endereço, área física, instalações existentes.

**2.5** - Além da Proposta, deverão ser entregues os seguintes documentos, que deverão acompanhar a proposta:

**2.5.1** - Todas as cópias dos documentos relacionados abaixo devem ser apresentadas em seu original (em se tratando de documentos eletrônicos) ou ainda em cópia autenticada.

**2.5.2 - Relativos ao imóvel:**

a) Croqui ou plantas baixas do pavimento destinado à locação;

b) Habite-se ou licença de funcionamento;

c) AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

d) Registro do Imóvel;

e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários (IPTU e outras taxas imobiliárias). Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pelo CFQ, de sua validade na Internet no endereço: [www.fazenda.df.gov.br](http://www.fazenda.df.gov.br)

**2.5.3 - Relativos ao locador:**

**2.5.3.2 - Se pessoa jurídica:**

a) Ato Constitutivo (Contrato Social e alterações ou consolidação, Estatuto Social etc.);

b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda;

c) certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor na data da abertura da proposta. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pelo CFQ, de sua validade na Internet no endereço [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br);

d) Prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pelo CFQ, de sua validade na Internet no endereço [www.pgfn.fazenda.gov.br](http://www.pgfn.fazenda.gov.br);

e) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA**

Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. Quando solicitada via Internet, sua aceitação ficará condicionada à verificação pelo CFQ, de sua validade na Internet no endereço: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br);

f) declaração de desimpedimento ou impedimento do imóvel (**ANEXO III**).

**2.6** - Serão aceitas certidões negativas ou positivas com efeito de negativas.

**2.7** - Outros documentos poderão ser solicitados por ocasião da celebração do contrato de locação.

**3 - DA VALIDADE DA PROPOSTA**

**3.1** - A Proposta deverá ter validade de, no mínimo, 30 (trinta) dias, contados a partir da data para a entrega da mesma, determinada neste edital.

**4 - DO LOCAL DA ENTREGA E ABERTURA DAS PROPOSTAS**

**4.1** - A(s) proposta(s) deverá(ão) ser entregue(s) em envelope(s) fechado(s) e protocolada(s) na atual sede do Conselho Federal de Química, Setor de Autarquias Sul, Quadra 05, Bloco I, Lote 5/3A, CEP 70.070-921, na cidade de Brasília, Capital do Distrito Federal, aos cuidados da Comissão Permanente de Licitação, até às 10:00 horas do dia 06/12/2018, e serão abertas no mesmo dia e local às 10:30 horas.

**5 - DO VALOR DO ALUGUEL**

**5.1** - O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante a prévia avaliação, conforme orienta o Inciso X, do Art. 24 da Lei nº 8666/93.

**6 - DA SELEÇÃO DO IMÓVEL**

**6.1** - O presente edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

**6.2** - A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo CFQ, a seguinte tabela de pontuação:

<b>Localização – Distância Metrô</b>	
De 0 a 1Km da estação Galeria	15 pontos
De 0 a 1 km da estação 102 Sul	10 pontos
De 0 a 1,5 Km da estação Rodoviária	5 pontos
Acima de 1,5 Km da estação rodoviária	Não Atende
<b>Capacidade do Auditório</b>	
Acima de 150 pessoas	15 pontos
121 a 150 pessoas	10 pontos
101 a 120 pessoas	5 pontos
Menos de 100 pessoas	Não Atende
<b>Atendimento de Critérios Sustentáveis – Artigo 4º da Instrução Normativa 01/2010 SLTI/MPOG</b>	
Cumprimento de todos os incisos	40 pontos
Cumprimento de 5 Incisos.	30 pontos
Cumprimento de 3 Incisos.	20 pontos
Não cumprimento do inciso VI	Não Atende



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA**

**6.2.1** Para verificação do cumprimento dos requisitos de sustentabilidade, deverão ser apresentados documentos, certificações, projetos ou laudos em que se comprove as práticas dos critérios estabelecidos na Instrução Normativa 01/2010 da SLTI/MPOG.

**6.3** - A Comissão Permanente de licitação encaminhará à Diretoria do CFQ a relação dos imóveis que preencham as condições discriminadas neste Edital.

**6.4** - O CFQ visitará os imóveis que atendam as condições deste Edital, para verificar a situação real dos mesmos.

**6.5** - Serão desclassificadas as propostas que não atenderem aos requisitos estipulados neste edital.

**7 - DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO E CONVOCAÇÃO**

**7.1** - O resultado da presente prospecção será publicado no Diário Oficial da União e no portal do CFQ: [www.cfq.org.br](http://www.cfq.org.br).

**7.2** - Oportunamente, dentro do prazo da Proposta, será convocado o seu proprietário para a formalização da contratação.

**8 - DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

**8.1** - Para fins de formalização da contratação pertinente ao imóvel eleito, serão exigidas as atualizações dos documentos relacionados no Item n.º 2.5 deste instrumento, além dos seguintes documentos, em plena validade:

**8.1.1 - Relativos ao imóvel:**

- a) Matrícula atualizada (com emissão não superior a 30 dias);
- b) 3 (três) últimos comprovantes de pagamento do condomínio ou o respectivo termo de quitação;
- c) Capa do último IPTU emitido.

**8.1.2 - Relativos ao condomínio:**

- a) Estatuto social.

**8.2** - O contrato de locação do imóvel escolhido, atendidos os requisitos estabelecidos neste Edital e os previstos na legislação aplicável, será celebrado com o Conselho Federal de Química, na forma da lei e nos termos da Minuta em anexo.

**9 - INFORMAÇÕES**

**9.1** - Maiores informações poderão ser obtidas através dos telefones (61) 3224-0202 na Comissão Permanente de Licitação, podendo também ser consultado e impresso através do site da Autarquia no endereço: [www.cfq.org.br](http://www.cfq.org.br).

**10 - DOS ANEXOS**

**10.1** - O presente chamamento faz-se acompanhar dos seguintes anexos:

- ANEXO I** - Projeto Básico;
- ANEXO II** - Modelo de Proposta Comercial;
- ANEXO III** - Declaração de Desimpedimento/ Impedimento do Imóvel;
- ANEXO IV** - Minuta do Contrato.

Brasília/DF, 28 de novembro de 2018.

Renato Melo  
Gerente Geral do CFQ

José de Ribamar Oliveira Filho  
Presidente do CFQ

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2018  
PROCESSO ADMINISTRATIVO CFQ Nº  
048/2018**

**ANEXO I**

**PROJETO BÁSICO**

**1 - GENERALIDADES**

1.1 - Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados no Chamamento Público as especificações básicas que deverão ser seguidas para o atendimento deste objeto. Estas especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

**2 - DA JUSTIFICATIVA**

2.1 - O CFQ necessita de espaço adequado para acomodar sua nova estrutura administrativa aprovada pela sua Direção com vistas a concluir a elaboração do planejamento estratégico do sistema CFQ/CRQs, bem como proteger seu capital humano e demais recursos das irregularidades apontadas em Laudo Técnico de Inspeção Predial que classificou a situação do edifício no grau entre regular e crítico. Esse contexto implica mudança imediata da sede atual, visto que as condições atuais impedem o CFQ de cumprir suas finalidades e também de tomar decisões relativas às intervenções necessárias na sede atual. Pelo exposto, o CFQ mudará suas instalações a fim de ter estrutura adequada para cumprir com suas finalidades e para planejar de maneira estruturada as soluções necessárias para a atual sede.

**3 - DO OBJETO**

3.1 - Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, visando à futura locação de imóvel para abrigar provisoriamente a sede do CFQ durante o período que compreenderá o diagnóstico, planejamento e solução para as irregularidades da sede atual (reforma, venda, permuta, ou outra destinação), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda os requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

**4 - REQUISITOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS DO IMÓVEL OFERTADO**

**4.1 - Características Gerais:**

- 4.1.1 - O imóvel ofertado deverá estar localizado em área comercial;
- 4.1.2 - Disponibilidade entre 1.500 (mil e quinhentos) à aproximadamente 1.800 (mil e oitocentos) m<sup>2</sup> de área privada (sem considerar as vagas exclusivas de estacionamento) no mesmo pavimento ou andar;
- 4.1.3 - Deverá estar distante no máximo 1.500 (Um mil e quinhentos) metros da estação do metrô Rodoviária do Plano Piloto.
- 4.1.4 - Possuir, no mínimo de 2 (duas) vagas exclusivas de estacionamento;
- 4.1.5 - Recepção principal do edifício com controle físico de acesso e identificação de visitantes;
- 4.1.6 - Possuir gerador de energia que suporte no mínimo luzes de emergência, elevadores e área comum;
- 4.1.7 - Possuir sanitário(s) masculino(s) e feminino(s) na área privativa no modo vestuário;
- 4.1.8 - Possuir ar condicionado que atenda todos os ambientes de escritório;
- 4.1.9 - Possuir sistemas de segurança com câmeras nas áreas comuns, pontos de acesso ao prédio e estacionamento de condôminos;
- 4.1.10- Possuir elevadores em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e Governo do Distrito Federal;
- 4.1.11- Edifício com disponibilidade para locação de 1 (um) auditório equipado com projetor multimídia, tela de projeção, capacidade mínima de 100 (cem) pessoas e área para coffee break;
- 4.1.12- Acessibilidade: Áreas e condições de uso e acessibilidade para portadores de deficiência;
- 4.1.13- As instalações elétricas e eletrônicas existentes deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas e procedimentos vigentes;
- 4.1.14- As instalações hidrossanitárias existentes deverão estar de acordo com as normas vigentes;
- 4.1.15- A edificação deve estar de acordo com as normas de Prevenção e Combate a Incêndio;
- 4.1.16 - Sistema de medição individualizada de consumo de água e energia;

**4.2 - Infraestrutura preexistente e/ou a ser providenciada pela LOCADORA após assinatura do Contrato:**

- 4.2.1 - Possuir, no mínimo uma copa fechada (equipada com pia, gabinete e tomadas (No mínimo: 4 tomadas de 220v));
- 4.2.2 Possuir área de serviço com tanque para as atividades de limpeza e conservação;
- 4.2.3 - Espaço adequado para instalação dos Servidores (TI) com área mínima de 5 (cinco) m<sup>2</sup> e com

instalações preparadas para receber 2 (dois) aparelhos de ar condicionado independentes, tipo split system;

**4.2.4** - Deverá ter infraestrutura elétrica para atender as necessidades do CFQ, além da iluminação e ar condicionado existentes.

**4.2.5** Deverá ter sistema de combate e prevenção a incêndio conforme normas técnicas e layout a ser aprovado pelo CFQ.

#### **4.3 – Adequação específicas a serem providenciadas pela LOCADORA após assinatura do Contrato:**

**4.3.1** - Instalação de pontos elétricos de acordo com o estudo de ocupação aprovado pelo CFQ;

**4.3.1.1** - São necessários aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) pontos de elétrica para computadores, relógios de ponto e impressoras.

**4.3.2** - Instalação das divisórias de acordo com o estudo de ocupação aprovado pelo CFQ;

**4.3.2.1** - São necessárias as seguintes salas fechadas com divisórias, conforme Layout a ser aprovado pelo CFQ.

- Plenário;
- Presidência;
- Diretoria;
- 6 (seis) Salas de Reunião;
- Atendimento/Recepção;
- Arquivo;
- Almoxarifado;
- Copa com Refeitório;
- Área de Serviço (Limpeza e Conservação);
- Sala de Servidores;
- Banheiros masculino e feminino com Vestiário;
- Maleiro;
- Antessala (Presidência)
- Antessala (Plenário)
- Sala para estações de trabalho
- Ponto de Descompressão
- CPD, conforme item 4.2.3.
- 2 ambientes “molhados” para instalação de bancadas e bebedouros

**4.3.3** - Instalação do cabeamento estruturado (rede e telefonia) de acordo com o estudo de ocupação a ser aprovado pelo CFQ;

**4.3.3.1** - São necessários aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) pontos de cabeamento estruturado (rede e telefonia) para computadores, relógios de ponto e impressoras.

#### **5 – DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO (LAYOUT)**

**5.1** - Após a assinatura do contrato, a LOCADORA deverá providenciar o estudo de ocupação conforme as necessidades do CFQ do pavimento oferecido para aprovação;

**5.2** - Deverão ser observados: 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 do CFQ.

**5.3** - O estudo de ocupação na sua versão final, deverá ser apresentado na extensão “.PDF” e impressa.

#### **6 - DA CONTRATAÇÃO**

**6.1** - As especificações referentes à locação do imóvel que se pretende realizar, tais como data de vencimento, obrigações da LOCADORA e do CFQ, índice de reajuste, prazo de vigência, formas de rescisão contratual e penalidades aplicáveis, se encontram na Minuta do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, que constitui o **ANEXO IV** do Edital de Chamada Pública.

Brasília/DF, 28 de novembro de 2018.

Elaborado por:

**Renato Melo**  
Gerente Geral do CFQ

Aprovado por:  
**José de Ribamar Oliveira Filho**  
Presidente do CFQ

**ANEXO II**

**CHAMAMENTO PÚBLICO CFQ Nº 01/2018  
PROCESSO ADMINISTRATIVO CFQ Nº 048/2018**

**PROPOSTA COMERCIAL**

\_\_\_\_\_, (CNPJ/CPF) nº \_\_\_\_\_ com sede na (endereço completo) \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a) \_\_\_\_\_ infra-assinado(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF/MF n.º \_\_\_\_\_, para os fins da Dispensa de Licitação para LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES, vem apresentar a seguinte proposta de preço:

ITENS Nº	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE ANUAL	VALOR ESTIMADO (R\$)	
				VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
01	Locação do Imóvel	Mês	12		
02	Condomínio	Mês	12		
03	IPTU				
04	Demais Encargos				
<b>TOTAL</b>				<b>R\$</b>	<b>R\$</b>

VALIDADE DA PROPOSTA: \_\_\_\_\_ no mínimo de 30 (trinta) dias DADOS

COMPLEMENTARES:

Telefone de Contato:

Banco: .....

Agência: .....

Conta Corrente: .....

(data) .....

(proprietário/representante legal)

**ANEXO III**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO CFQ Nº 01/2018**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO CFQ Nº**  
**048/2018**

**DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO/ IMPEDIMENTO DO IMÓVEL**

\_\_\_\_\_, portador(a) do CPF/CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, (por intermédio do seu representante legal abaixo assinado), declara que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação.

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(proprietário/representante legal)

**OU**

\_\_\_\_\_, portador(a) do CPF/CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, (por intermédio do seu representante legal abaixo assinado), declara que existe, acerca do imóvel, o(s) seguinte(s) impedimento(s), de ordem jurídica capaz(es) de colocar em risco a locação. Descrito(s) abaixo e evidenciados em documentação anexa:

- 1) \_\_\_\_\_
- 2) \_\_\_\_\_
- 3) \_\_\_\_\_
- 4) \_\_\_\_\_
- 5) \_\_\_\_\_
- 6) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(proprietário/representante legal)

**ANEXO IV**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO CFQ Nº 01/2018**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO CFQ Nº**  
**048/2018**

**MINUTA DO CONTRATO**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, QUE CELEBRAM ENTRE SI, DE UM LADO (LOCADORA) E DE OUTRO O CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA (LOCATÁRIA).

Pelo presente instrumento, de um lado, CONSELHO FEDERAL DE QUÍMICA (LOCATÁRIA), autarquia federal de fiscalização profissional regida pela Lei n.º 2.800, de 18 de junho de 1956, inscrita no CNPJ sob o nº 33.839.275/0001-72, com sede no Setor de Autarquias Sul, Quadra 05, Bloco I, Lote 5/3a, Asa Sul, Brasília - DF, neste ato representado por seu Presidente, Sr. José de Ribamar Oliveira Filho, e de outro (LOCADORA), (dados de qualificação), doravante denominada LOCADORA, tendo em vista as informações constantes do Processo Administrativo nº 048/2018 e com base nas Leis nº 8.666/1993 e 8.245/91, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 - O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço XXXX, bairro, XXXX, na Cidade de Brasília, objeto da matrícula nº XXXX, do XXº Ofício de Registro de Imóveis de XXXX, para abrigar as instalações da Sede do Conselho Federal de Química, consoante as especificações do objeto constantes do Anexo I, do Projeto Básico/Edital de Chamada Pública nº 01/2018, acostado aos autos do Processo Administrativo nº 048/2018, que integra o presente contrato, juntamente com a proposta da LOCADORA, independentemente de transcrição.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

2.1 - A LOCADORA obriga-se a:

- 2.1.1 - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 2.1.2 - 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;
- 2.1.3 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.1.4 - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.1.5 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.1.6 - Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.1.7 - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.8 - Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 2.1.9 - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - 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.
- 2.1.10 - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de licitação;



**2.1.11** - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**2.1.12** - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, elevadores, bem como o sistema hidráulico, rede elétrica e cabeamento estruturado, conforme leiaute aprovado pela locatária.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

#### **3.1 - A LOCATÁRIA obriga-se a:**

**3.1.1** - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados neste Contrato;

**3.1.2** - 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;

**3.1.3** - Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**3.1.4** - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

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

**3.1.6** - 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 dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº8.245, de 1991;

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

**3.1.8** - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA.

**3.1.9** - 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;

**3.1.10** - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

**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.

**3.1.10.1** - 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;

**3.1.11** - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia, gás (se houver) e água e esgoto;

**3.1.12** - 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;

**3.1.13** - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

**3.1.14** - Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de funcionário(es) competente(s) para tal;

**3.1.15** - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;

**3.1.16** - Acompanhar a execução do Contrato, nos termos do inciso III do art. 58 c/c o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Fiscal do Contrato, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações da LOCADORA constantes do presente Contrato;

**3.1.17** - Efetuar a juntada aos autos do processo, das irregularidades observadas durante a execução da relação contratual.

**3.1.18** - Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e condomínio, se houver;

### **CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÕES**

**4.1** - 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.

**4.1.1** - A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

**4.2** - 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, disponibilizados no início da locação;

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**5.1** - O valor total estimado do presente instrumento é de R\$ XXXX (XXXXX), sendo composto conforme segue:

ITENS Nº	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR ANUAL (R\$)
01	Locação do Imóvel	Mês		
02	Condôminio	Mês		
03	IPTU			
04	Demais Encargos			
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO P/ 12 (DOZE) MESES</b>				<b>R\$</b>
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO 24 (VINTE E QUATRO) MESES</b>				<b>R\$</b>

**5.2** - 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 do cumprimento do subitem nº "6.2" deste instrumento.

**5.2.1** - O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, 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.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DO ESTUDO DE OCUPAÇÃO, ADEQUAÇÕES E O PERÍODO LOCATÍCIO**

**6.1** - O estudo de ocupação deverá ser realizado pela LOCADORA e entregue a LOCATÁRIA no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da assinatura deste instrumento.

**6.2** - Ao término das adequações necessárias a LOCATÁRIA fará a vistoria do imóvel, iniciando a partir dessa data o período locatício.

#### **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.

**7.1.1** - 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 funcionário 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 e juntado ao processo de pagamento.

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

**7.6** - 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.

**7.7** - 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 adimplimento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

I = (TX)	$I = \frac{6/100}{365}$	I = 0,00016438 TX = Percentual da taxa anual = 6%.
----------	-------------------------	---

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA**

**8.1** - O presente contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da assinatura, podendo ser rescindido após 12 (doze) meses, sem nenhuma penalidade para a LOCATÁRIA, desde que avise formalmente a LOCADORA, 90 (noventa) dias corridos, antes da desocupação.

**8.1.1** - O período locatício vigorará a partir da ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA, iniciando na data da ocupação a obrigação do pagamento do aluguel.

**8.1.2** - A execução das adaptações não poderá exceder 90 dias contados a partir da data da assinatura deste contrato sob pena de rescisão contratual unilateral,

#### **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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE**

**10.1** - Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a 12 (doze) meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, 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, à LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação na região em que se situa o imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO RECURSO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIOS**

**11.1** - A despesa com a execução do objeto desta contratação é estimada em pesquisa de mercado realizada previamente pela LOCATÁRIA e encontra-se arquivada no Processo Administrativo n.º 048/2018.

**11.1.1** - A Dotação Orçamentária para a despesa oriunda desta contratação, neste exercício, advirá das contas n.º:

6.2.2.1.1.01.02.02.006.035	Locação de Imóveis - PJ
6.2.2.1.1.01.02.02.006.052	Condomínios - PJ
6.2.2.1.1.01.05.01.002.001	IPTU

#### **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 anotará 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.

#### **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.

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

**14.1** - A inexecução total ou parcial deste Contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados, sujeitará o LOCADOR, 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 até 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias;
- c)** Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória;
- d)** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o CFQ, 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;

**14.2** - A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**14.3** - Também fica sujeito 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:

- a)** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b)** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

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

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

**14.6** - As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da LOCATÁRIA, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

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

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

**15.1** - A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este 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 devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

**15.2** - Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**15.2.1** - Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA o 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, após a permanência de 12 (doze) meses, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos.

**15.2.2.1** - Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que este 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 a 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.

#### **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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO**

17.1 - Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Brasília - 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 2 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília/DF, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ e 2018.

---

**José de Ribamar Oliveira Filho**  
**PRESIDENTE DO CFQ**  
**Locatário**

---

**NOME DA LOCADORA**  
**Locadora**