



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RORAIMA
REITORIA

Gabinete - Reitoria
Rua Fernão Dias Paes Leme, 11, Calungá, Boa Vista - RR, CEP 69303220 , (95) 3624-1224
www.ifrr.edu.br

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO

CHP 1/2022 - GAB/IFRR

Processo: 23231.000578.2022-61

1 – DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Boa Vista/RR, com vistas à locação de imóvel para abrigar a Sede da Reitoria do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima – IFRR, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano, preferencialmente mono usuário, que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.

2 – DO OBJETIVO

2.1 - O objetivo do Edital é definir as regras do Chamamento Público visando prospectar o mercado imobiliário de Boa Vista, que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação da Sede da Reitoria do IFRR.

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

3 – DA JUSTIFICATIVA PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO

3.1 - A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança do modelo de ocupação do imóvel da Reitoria na tentativa de reduzir os custos, com a identificação de espaço mais econômico em termos de despesas de custeio.

3.2 - A contratação pretendida, se vier a ocorrer, justifica-se pela necessidade de novo espaço físico para abrigar a Sede da Reitoria do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima – IFRR, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado na Rua Fernão dias Paes Leme, nº 11 - Calungá, em Boa Vista/RR.

3.3. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar abrigar a Sede da Reitoria do IFRR em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da Reitoria do IFRR, proporcionando espaços de escritório que sejam caracterizados pela flexibilidade, transparência, comunicabilidade e redução da compartimentação de ambientes.

4 –DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1 - A prospecção de mercado, bem como a locação, se vier a ocorrer, obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, no Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, no Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, na Portaria (ME) nº 179, de 22 de abril de 2019, na Portaria Conjunta do Ministério da Economia – ME nº 38, de 31 de julho de 2020, no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal (ME), na Portaria (ME) nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, orientações da

Advocacia-Geral da União, orientações do Acórdão TCU nº 1.479/2019-Plenário, bem como ao estipulado neste Edital.

5 – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 - O imóvel deverá ter pelo menos padrão de acabamento “normal”, conforme classificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 12.721) aplicada ao tipo de edificação oferecida no Chamamento.

5.2. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo I – Requisitos do Imóvel deste Edital.

5.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.4. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal PDOT e ao Plano Diretor Local PDL.

6 – DO LEIAUTE

6.1 - Após a assinatura contratual, o LOCADOR deverá disponibilizar equipe técnica (arquiteto, engenheiro e outros) que ficará à frente da elaboração dos estudos de leiaute e projetos de engenharia dos ambientes e de sua aprovação junto ao IFRR e aos órgãos Estaduais, considerando o espaço físico a ser ocupado pela Reitoria no imóvel.

6.2 - As demandas e informações técnicas para a elaboração dos estudos de leiaute serão repassadas ao profissional de arquitetura disponibilizado através do Departamento Técnico, Diretoria de Tecnologia da Informação do Instituto Federal de Roraima.

6.3 – Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, 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 IFRR.

6.4. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para ocupação do imóvel.

6.5. Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em arquivos legíveis no software AUTOCAD ou outro similar que guarde total compatibilidade.

6.6. Uma vez definidos os leiautes, o LOCADOR deverá providenciar a elaboração e execução de projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas de uso geral (TUG) da rede comum e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e de todos os seus componentes.

6.7. A disponibilização do mobiliário, bem como seu transporte para o edifício locado caberá ao IFRR, ficando o LOCADOR responsável pela sua montagem e instalação na rede estruturada lógica e elétrica do prédio.

7 – DA APRESENTÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

7.1 - As propostas serão recebidas até às 23h59 (vinte e três horas e cinquenta e nove minutos), do dia **18/10/2022**, por meio do e-mail **dirad@ifrr.edu.br** e identificado da seguinte forma: “**A Diretoria de Administração**” – **Proposta para Locação de Imóvel**”.

7.1.1 - Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limite constantes do item 7.1 acima.

7.1.2 - Até a data e horário limite para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolizada.

7.2 - A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

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

7.4 - A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será

considerada como tal.

7.5. A análise e seleção da proposta serão realizadas pela Comissão formalmente designada pela Reitora do IFRR para essa finalidade específica.

7.6 - As propostas serão analisadas em 3 (três) etapas distintas e subsequentes:

a) **Etapa 1:** compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da protocolização/entrega da proposta, constantes do item 1 do Anexo I deste Edital, de caráter eliminatório;

b) **Etapa 2:** compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel (até 90 dias), constantes do item 2 do Anexo I deste Edital, de caráter eliminatório;

c) **Etapa 3:** compreende o atendimento dos requisitos desejáveis, constantes do item 3 do Anexo I deste Edital, de caráter classificatório.

8 – DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1. A partir do resultado da avaliação dos imóveis ofertados, o imóvel selecionado será submetido a laudo de avaliação pela Caixa Econômica Federal, suas credenciadas, particulares habilitados ou por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA/CAU local, providenciado sob responsabilidade do IFRR.

8.2. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.

8.3. Caso a avaliação conclua pela inviabilidade da locação, a Administração não prosseguirá com a contratação.

8.4. Havendo viabilidade técnica e econômica, serão iniciados os procedimentos para a contratação, observadas as exigências legais e desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

8.5. O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo. Poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), do IBGE, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

8.5.1. O IFRR se responsabilizará, além do valor do aluguel, pelos pagamentos dos encargos constantes do Artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas condominiais, caso venha a ser contratada.

8.5.2. O LOCADOR se responsabilizará pelos pagamentos dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, bem como o seguro contra incêndio, conforme inciso X do Artigo 22 da lei nº 8.245/1991.

8.5.3 - Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

8.6. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de disponibilização para assinatura digital pelas partes.

8.7. O imóvel deverá ser efetivamente entregue ao IFRR em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

8.7.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega das chaves pela LOCADORA ao IFRR, devendo ser considerada para o início dos pagamentos a carência ofertada pelo proprietário.

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

a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

c) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o

locador for pessoa física;

d) consulta ao Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas CEIS da Controladoria Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis/>)

e) consulta ao Cadastro de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<http://portal2.tcu.gov.br/portal/page/portal/TCU/comunidades/responsabilizacao/arquivos/Inidoneos.html>)

f) consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

g) 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;

h) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato, ficando dispensada a autenticação em caso de comprovação através da apresentação das versões originais dos documentos;

i) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;

j) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;

k) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

l) nada consta ou outros meios que comprovem de que não existem débitos com relação ao imóvel: água, esgoto, luz, taxas condominiais e demais impostos/ taxas sejam elas municipais, estaduais e/ou federais;

m)relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão Inter vivos).

8.9. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 8.7 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do IFRR, uma vez que o resultado do Chamamento Público não gera direito adquirido aos seus participantes de posterior contratação.

8.9.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

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

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

9 - DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

9.1. O imóvel deverá ser entregue acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações elétricas e lógicas executadas de acordo com o previsto no item 5 deste documento, para avaliação preliminar do IFRR em até 90 (noventa) dias contados a partir da data de assinatura do contrato.

9.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas nos itens 1 e 2 do Anexo I deste Edital e na proposta da proponente.

9.3. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação pelo IFRR, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características expostas neste Edital, será emitido **Termo de Recebimento Provisório** do Imóvel em até 30 (trinta) dias contados a partir desta confirmação.

9.4. O IFRR emitirá o **Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel** em até 90 dias, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, caso o imóvel atenda a todas as características presentes neste documento e que todas eventuais pendências informadas pelo IFRR tenham sido sanadas.

9.5. O prazo de 90 (noventa) dias poderá ser dilatado desde que a justificativa apresentada pelo LOCADOR seja aceita pelo IFRR.

9.6. O LOCADOR estará sujeito às sanções previstas em contrato caso não resolva as pendências informadas no prazo estabelecido pelo IFRR.

9.7. Ao final da locação, a devolução do imóvel será precedida da emissão de Laudo de Vistoria de Encerramento. O imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR no estado em que se encontra, salvo os desgastes naturais do uso normal.

10 - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

10.1. São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:

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

10.1.2. 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;

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

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

10.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

10.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, **quando aplicável**, 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;

10.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

10.1.11. Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, taxas, bem como eventuais outros encargos, incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

10.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, **quando existir**, os sistemas de **elevadores, geradores de energia, condicionadores de ar, combate a incêndio, rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico, atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

10.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

10.1.14 Em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para o locador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

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

10.1.16. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

10.1.17. 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;

10.1.18. 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;

10.1.19. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.2. São obrigações e responsabilidades do IFRR:

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

10.2.2. 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;

10.2.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

10.2.3. 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;

10.2.4. 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;

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

10.2.4.2. 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 devistoria 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.

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

10.2.6. 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 nº 8.245, de 1991;

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

10.2.8. 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;

10.2.9. 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;

10.2.10. Efetuar o pagamento da contribuição, para o custeio de serviços de iluminação pública, paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

10.2.11 Efetuar pequenos reparos nas dependências, instalações elétricas e hidráulicas;

10.2.12. Pagar as despesas do consumo de energia elétrica, taxa de iluminação pública, água e esgoto;

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

10.2.14. 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/espço físico locado;

10.2.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando aplicável.

11 - FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

11.1. O IFRR designará uma comissão para recebimento do imóvel, bem como servidores públicos formalmente designados para o acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste 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 do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

12 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

12.1. O IFRR, 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 proponente adjudicatária.

12.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo IFRR, 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. As benfeitorias voluptuárias, tais como lambris, biombos, tapetes, lustres etc., não são indenizáveis e poderão ser retiradas pelo IFRR, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, conforme laudo de vistoria.

12.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo IFRR, salvo os desgastes naturais do uso normal.

13 - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

13.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

13.2. O período inicial de vigência do contrato é de 12 (doze) meses, a contar da efetiva entrega do objeto deste edital, conforme prazo estipulado no item 9.1.

13.3. O contrato resultante deste chamamento público é firmado por prazo determinado, porém com previsão de prorrogações sucessivas, por escrito e por iguais ou inferiores períodos, não limitado à vigência de 60 (sessenta) meses, prevista no art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

13.4. A recondução tácita do contrato resultante deste processo licitatório é expressamente vedada, sendo necessário que a parte que deseja prorrogá-lo comunique sua intenção à outra, de forma inequívoca, com no mínimo 3 (três) meses de antecedência do fim da vigência do contrato.

13.5. A LOCATÁRIA poderá promover a entrega do imóvel antes de findo o prazo do contratual,

devendo encaminhar à LOCADORA aviso informando tal intenção com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data da efetiva entrega, sem que incorra em multa ou infração contratual.

13.6. No caso de descumprimento do prazo indicado no subitem 13.5, fica o prazo do aviso prorrogado por mais 30 (trinta) dias, não cabendo aplicação de multa ou qualquer outro ônus em desfavor da LOCATÁRIA.

14 - DO PAGAMENTO

14.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2023, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

14.2. A LOCADORA deverá encaminhar Nota Fiscal, que será objeto de ateste por parte da LOCATÁRIA, a qual verificará a regularidade da LOCADORA perante o Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores (SICAF), referente ao período de locação compreendido entre o 1º (primeiro) e o último dia de cada mês até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

14.3. O pagamento será efetuado, em até 30 (trinta) dias úteis após o ateste do recebimento da Nota Fiscal mencionada no subitem 14.2, em moeda corrente do país, através de ordem bancária, diretamente na conta corrente da LOCADORA.

14.4. O início do pagamento do aluguel está condicionado à entrega das chaves pela LOCADORA ao IFRR, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, conforme item 9 do presente documento.

14.5. Além do aluguel pago a LOCADORA, deverá a LOCATÁRIA arcar com despesas de consumo de água, esgoto e energia elétrica, despesas estas pagas diretamente às prestadoras dos respectivos serviços.

15 - DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

15.1. Deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

15.2. Deverão ser priorizados o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. Os demais critérios de sustentabilidade ambiental estão discriminados nos requisitos obrigatório e desejáveis, constantes do Anexo I deste Edital.

16 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Fica assegurado aos interessados vista aos autos do processo de contratação.

16.2. Esclarecimentos a respeito deste chamamento poderão ser solicitados por meio do endereço eletrônico dirad@ifrr.edu.br.

16.3. A comissão responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

16.4. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas aos interessados no mesmo link onde será disponibilizado o Edital, ficando obrigados os proponentes interessados em participar deste chamamento a acessá-las para a obtenção das informações prestadas.

17 – ANEXOS

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo I – Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo II – Modelo de Proposta;
- c) Anexo III – Da Seleção do Imóvel
- d) Anexo IV - Modelo de Termo de Acordo
- e) Anexo V - Minuta do Termo de Contrato

Boa Vista - RR, 4 de outubro de 2022.

De acordo.

Aprovo o Edital, nos termos da Lei 8.666/93.

Nilra Jane Filgueira Bezerra
Reitora do IFRR

ANEXO I

REQUISITOS DO IMÓVEL

Conforme estabelece a PORTARIA CONJUNTA Nº 38, DE 31 DE JULHO DE 2020, para fins de detalhamento das áreas, considera-se:

1. I. **Área construída:** somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;
- II. **Área útil:** área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes.

ETAPA 1: REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO E ENTREGA DA PROPOSTA

De forma a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisados, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Localização do imóvel na área urbana da cidade de Boa Vista-RR, preferencialmente nas imediações do centro da cidade, de fácil acesso, em via pavimentada, com iluminação e fácil acesso ao transporte público coletivo.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil.
1.3	Número de pavimentos, área total, detalhando área construída e área útil. O imóvel ofertado deverá ser composto de um único bloco, em andares consecutivos, se for o caso. Área útil mínima disponível do empreendimento ofertado: O Imóvel deve possuir área útil entre 1.600m ² a 3.000m ² , podendo ser distribuída em quantos pavimentos forem necessários, com áreas internas e externas, ambientes e demais dependências em perfeitas condições de uso em suas coberturas, calhas, pisos, paredes internas e externas, pinturas em geral, esquadrias, vidros, portas, fechaduras, instalações e acessórios hidráulicos, instalações e acessórios elétricos (inclusive que suporte a demanda do órgão por aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e demais eletrodomésticos) sanitários, entre outros.
1.5	Fotos e/ou imagens do imóvel.
1.6	Ter pé direito nos locais de permanência prolongada conforme Código de Obras da Cidade de Boa Vista.

- O padrão de acabamento do imóvel deverá ter pelo menos padrão de acabamento NORMAL, conforme classificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 12721:2006) aplicada ao tipo de edificação oferecida no Chamamento. Deverá ainda permitir mudanças de uso e reformas e apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.
- 1.7
- 1.8 Atender à norma de Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, NR-24, Código de Obras da cidade de Boa Vista/RR e demais legislações pertinentes em vigor.
- 1.9 O espaço a ser ofertado deverá preferencialmente permitir a montagem de estações de trabalho em amplos vãos livres.
- 1.10 No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.
- 1.11 O imóvel deverá dotado de infraestrutura urbana tais como pavimentação, sistema de abastecimento de água potável, rede elétrica, telefonia, transporte coletivo, coleta de lixo e iluminação pública.
- 1.12 O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades e estacionamento interno, este último com áreas demarcadas e dimensões de acordo com a legislação Municipal e placas conforme preveem as resoluções n.º 304 de 18/12/2008 e n.º 303 de 18/12/2008 do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN.
- 1.13 Cópia simples, acompanhada de documento original do habite-se.
- 1.14 Cópia simples, acompanhada de documento original, do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- 1.15 Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser posteriormente atualizada em caso de assinatura de contrato;
- 1.16 Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Anexo, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.
- 1.17 Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
- 1.18 Declaração de que o imóvel atenderá a carga elétrica solicitada pelo IFRR, inclusive alterando o padrão de entrada de energia e construindo subestação, caso seja necessário.
- 1.19 Validade das condições oferecidas de, no mínimo, 90 dias.
- 1.20 Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador (es), se for o caso.
- 1.21 Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assine a proposta.

- 1.22 Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.
- 1.23 Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes

ETAPA 2: DA ESPECIALIDADES E REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANTO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL(EM ATÉ 90 DIAS)

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes classificados após a etapa 1 (item 1 acima), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel, para análise de caráter eliminatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção. No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.2	Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
2.3	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 150 (cento e cinquenta) pessoas. Com manual de instrução e manutenção em dias, para que administração possa prever quando deve iniciar as próximas.
2.4	Apresentar ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
2.5	Apresentar teto e paredes interiores revestidos de cores claras, com pintura nova e ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas.
2.6	Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados para cada ambiente e sua destinação.
2.7	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.8	Apresentar janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento.
2.9	Os forros e divisórias deverão ser de materiais que não propaguem chamas e devem estar em perfeito estado.
2.10	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações de Boa Vista-RR, NR 24 e NBR 9050 e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.11	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

- 2.12 O piso das áreas operacionais (TI) deverá ser preferencialmente do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica, e que haja flexibilidade para as mudanças de leiautes ou futuras adaptações.
- 2.13 Imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 10 (dez) bicicletas.
- 2.14 Possuir estacionamento aprovado pela Superintendência Municipal de Trânsito – SMTRAN. As vagas devem ser localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município de Boa Vista/RR.
- 2.15 O imóvel deve possuir estacionamento privativo para não menos que 9 (nove) vagas de garagem para os veículos oficiais do IFRR.
- 2.16 O LOCADOR pode oferecer vagas adicionais privativas de garagem, desde que não impactem no valor final do aluguel. As vagas adicionais devem ser informadas na proposta.
- 2.17 Utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente.
- 2.18 Possuir estrutura para instalação de ar condicionados nos locais necessários.
- 2.19 Possuir torneiras de lavatórios preferencialmente do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
- 2.20 Possuir vasos sanitários preferencialmente com caixas acopladas.
- 2.21 Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: escadas, corrimãos, guarda-corpos, placas de sinalização, alarmes, luzes de emergência, extintores dentro da validade, sistema de hidrante, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Estado.
- 2.22 Possuir preferencialmente guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.
- 2.23 Possuir reservatórios com capacidade suficiente para atendimento do consumo médio diário de dois dias, considerando o número estimado de 150 usuários e reserva técnica de incêndio.
- 2.24 Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
- 2.25 Possuir número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel.
- 2.26 Possibilitar adequada acessibilidade na infraestrutura, equipamentos, dimensionamento dos espaços e circulação bem como sinalização para o adequado e suficiente atendimento das disposições previstas nas normas de acessibilidade, em especial a ABNT NBR 9050:2020 Versão Corrigida: 2021e ABNT NBR 16537:2016 Versão Corrigida 2:2018, visando garantir a plena acessibilidade, utilização e universalização dos espaços.
- 2.27 Possuir, no mínimo, uma copa equipada com pia, torneira, tomadas de energia (110V/220V) e espaço suficiente para a colocação de uma geladeira, fogão ou forno de micro-ondas.

2.28	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao IFRR, por meio de relógio medidor.
2.29	As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT.
2.30	Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados deverão ser independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes do leiaute a ser aprovado pelo IFRR.
2.31	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do IFRR; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.
2.32	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.

ETAPA 3: REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANDO DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

Após a etapa 2 (item 2 acima), serão consideradas as demais características do empreendimento ofertado consideradas não obrigatórias, porém desejáveis pelo IFRR, para análise de caráter classificatório:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
3.1	Identificação na fachada do prédio com a logomarca do IFRR.
3.2	Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica que possa atender parte da necessidade da edificação.
3.3	Torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
3.4	Estacionamento privativo com pelo menos 6 vagas cobertas, para os veículos oficiais.
3.5	Sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação, funcionamento de elevador, entre outros.

A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

ANEXO II**MODELO DE PROPOSTA**

AO INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RORAIMA – IFRR

A presente proposta é baseada nas especificações, condições e prazos estabelecidos no Chamamento Público nº XXXX/2022, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Boa Vista/RR para a instalação da Sede da Reitoria do IFRR, nos seguintes termos:

Informações do edifício (preenchimento obrigatório de todos os itens)		
Item	Preencher	Referência do Projeto básico
Endereço do imóvel		Anexo I - Item 1.1
Número de pavimentos		Anexo I - Item 1.3
Área Construída (m²)		Anexo I - Item 1.3
Área útil (m²)		Anexo I - Item 1.3
Padrão de acabamento		Anexo I - Item 1.7
Preço total da proposta (R\$)		Anexo I - Item 1.2
Atender às exigências do Código de Edificações do Município de Boa Vista		Anexo I – Itens 1.6, 2.10 e 2.14
Atender à norma de Condições Sanitárias		Anexo I - Item 1. 8
Atender às normas de acessibilidade		Anexo I - Itens 2.10 e 2.26
Ser localizado em área de fácil acesso		Anexo I - Item 1.1
Possuir elevador em número suficiente		Anexo I - Item 2.3
Possuir sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico aprovado pelo CBM/RR		Anexo I – Itens 2.21 e 2.23
Possuir habite-se		Anexo I - Item 1.13
Estacionamento privativo com no mínimo 9 (nove) vagas de garagem		Anexo I - Item 1.1

Estar localizado próximo de estacionamento público		Anexo I - Item 1.1
As instalações deverão ser de acordo com as normas e padrões das normas da ABNT		Anexo I - Itens 2.29, 2.30, 2.31 e 2.32.

Declaramos que:

- a. O imóvel ofertado estará disponível ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima 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 90 dias)

Dados da empresa					
Razão Social:					
CNPJ (MF) nº:					
Endereço:					
Telefone:		Celular:			
Cidade:		UF:			
Banco:		Agência		Conta Corrente:	

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:			
Nome:			
CPF:		Cargo/Função:	

Carteira identidade:	de		Expedido por:	
Nacionalidade:			Estado Civil:	
Endereço:				
Telefone:				
Endereço eletrônico:				

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos obrigatórios e desejáveis (etapas 1, 2 e 3), acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

ANEXO III

DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

1. A análise e seleção da proposta serão realizadas pela Comissão designada pelo IFRR.
2. As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo I, em caráter classificatório. Terão preferência na seleção pelo IFRR os imóveis que disponham ou ofereçam na proposta:
 - a. Atendimento aos requisitos obrigatórios quando da entrega da proposta;
 - b. Localização;
 - c. Configurações estruturais que viabilizem adaptações de instalações e leiaute do IFRR;
 - d. Estado de conservação;
 - e. Estacionamento privativo e público;
 - f. Requisitos de sustentabilidade (reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.);
 - g. Tempo de carência para início dos pagamentos do valor correspondente ao aluguel, contados da efetiva ocupação do imóvel (termo de recebimento).
3. A avaliação será realizada por meio de visita in loco para verificação das características do imóvel e de sua documentação.
 - 3.1 A Comissão designada pelo IFRR não é obrigada a visitar todos os edifícios participantes do Chamamento Público, podendo dar preferência a vistorias dos prédios referentes às propostas mais bem classificadas no certame.

ANEXO IV

MODELO DE TERMO DE ACORDO (TRIBUTOS E ENCARGOS ACESSÓRIOS)

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima

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 pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Roraima 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.

Local, data e assinatura.

ANEXO V

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nota Explicativa:

*Este modelo de Termo de Contrato procura fornecer uma base formal para a Administração que almeja locar imóvel de particular (pessoa física ou jurídica). É regido predominantemente por norma de direito privado, a Lei nº 8.245, de 1991 (Lei do Inquilinato) e suas cláusulas devem obediência ao que for estabelecido entre as partes, **podendo variar de acordo com a situação fática posta ao administrador, em razão da cidade, do imóvel, da época e, sobretudo, em relação às condições econômico-financeiras da avença.** O conteúdo da minuta propriamente dita deve estar adaptado a essas peculiaridades, procurando refletir o que foi decidido pelos interessados.*

Os itens deste modelo, destacados em vermelho itálico, devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública contratante, de acordo com as peculiaridades do objeto da locação e critérios de oportunidade e conveniência.

Alguns itens receberão notas explicativas destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração do Termo de Contrato, que deverão ser devidamente suprimidas quando da finalização do documento na versão original.

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

PROCESSO Nº

TERMO DE CONTRATO Nº

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O INSTITUTO DE EDUCAÇÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RORAIMA - REITORIA, E A
PJ/PF**

O INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RORAIMA – REITORIA, Autarquia Federal, vinculada ao Ministério da Educação, com sede na Rua Fernão Dias Paes Leme, nº 11, Bairro Calungá, Prédio Casa Paulo VI, CEP nº 69.303-220, na cidade de Boa Vista - RR, inscrito no CNPJ sob o nº **10.839.508/0001-31**, neste ato, representado pela Reitora **NILRA JANE FILGUEIRA BEZERRA**, nomeada pelo Decreto Presidencial do MEC de 16/12/2020, publicado no D.O.U. no dia 17 de dezembro de 2020, seção 02, inscrita no CPF nº **164.059.512-00** e matrícula funcional nº **708555**, doravante denominada **LOCATÁRIO**, e a(o) **PJ/PF**, inscrita no CNPJ sob o nº **XX.XXX.XXX/XXXX-XX**, sediada(o) no município de, na Rua, nº, Bairro, doravante designada **LOCADORA**, neste ato representada pelo(a) Sr.(a), portador(a) da Carteira de Identidade nº, expedida pelo(a), e CPF nº, tendo em vista o que consta no Processo Administrativo eletrônico nº **23231.000000.2022-00**, 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, objeto da matrícula nº, do
° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações do **INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE RORAIMA – REITORIA**

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”.

Nota explicativa:

Os requisitos necessários para a locação de imóvel pela Administração Pública foram esclarecidos pelo Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU, aprovado, em 1º de setembro de 2017, pela Advogada-Geral da União.

O mencionado Parecer traz os parâmetros para a realização da locação, bem como trata da utilização da dispensa de licitação como instrumento adequado para a escolha do imóvel que comportará a repartição pública, **sendo recomendável a realização de chamamento público** para a prospecção do mercado imobiliário.

Assim, como conclusão do estudo versado no Parecer, os seguintes pontos foram fixados na sua ementa e devem pautar a legalidade da locação:

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. COMPRA OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE CONSULTA PRÉVIA À SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. RECOMENDAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO PRÉVIO PARA A PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO. INEXIGIBILIDADE LICITATÓRIA NO CASO DE IMÓVEL ÚNICO. PLURALIDADE DE IMÓVEIS APTOS NÃO AFASTA A DISPENSA PREVISTA NO ART. 24, X, DA LEI N.º 8.666/93.

I – A compra ou locação de imóvel deve necessariamente ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União sobre a existência de imóvel público disponível.

Al. – Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos necessários para a instalação do órgão ou entidade, é recomendável a promoção de chamamento público para a prospecção do mercado imobiliário.

Bl. – Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 25, caput, da Lei n.º 8.666/93.

IV – Se após o chamamento público forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

- *imprescindível que o processo contenha as justificativas determinantes para a escolha do imóvel, de acordo com as necessidades de instalação e localização do órgão ou entidade pública, nos termos dos arts. 24, X, e 26, parágrafo único, II, da Lei nº 8.666, de 1993.*

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.

Nota explicativa: *A contratação por inexigibilidade, nos termos do art. 25, caput, deve se dar quando a autoridade comprovar que o imóvel locado 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, **quando aplicável**, 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 o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, taxas, bem como eventuais outros encargos, incidentes sobre o imóvel, cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, **quando existir**, os sistemas de **elevadores, geradores de energia, condicionadores de ar, combate a incêndio, 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, às suas expensas;

3.1.14 Em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para o

locador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

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

3.1.16. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.1.17. 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;

3.1.18. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espaco 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;

3.1.19. 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/espaco 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/espaco 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/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.

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 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. Efetuar o pagamento da contribuição, para o custeio de serviços de iluminação pública, paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

4.1.11 Efetuar pequenos reparos nas dependências, instalações elétricas e hidráulicas;

4.1.12. Pagar as despesas do consumo de energia elétrica, taxa de iluminação pública, água e esgoto;

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

4.1.14. 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/espaço físico locado;

4.1.15. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando aplicável.

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 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 **30º(trigésimo) 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 **05(cinco) dias úteis**.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **30(trinta) 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 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:

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



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 **01 (um) ano**, 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.

8.1.3. 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 **90 (noventa) 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.

9.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual “cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada”, a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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 - 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, 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: 26437/158152

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

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 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.

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:

b.1. Moratória, de **01(um)%**, por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2. Compensatória, de **10 (dez)%**, 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 **IFRR**, 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 **30(trinta)** 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 **01 (um)** aluguel, 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, desmoração, 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 Roraima - 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.

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCATÁRIA

REPRESENTANTE LEGAL DA LOCADORA

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Documento assinado eletronicamente por:

- **Nilra Jane Filgueira Bezerra, REITOR - CD0001 - IFRR**, em 04/10/2022 16:07:10.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 04/10/2022. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifrr.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 172119

Código de Autenticação: 3aba6eea07

