



EDITAL Nº 1440323/2024

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2024.

Processo nº E-20/001.011500/2023

DEFENSORIA PÚBLICA DO RIO DE JANEIRO
EDITAL – CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2024

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – DPRJ**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.443.526/0001-70, com sede à Av. Marechal Câmara, nº 314, Centro, Rio de Janeiro, neste ato representada pela Secretária de Engenharia, **Dra. LUCIENE TORRES PEREIRA**, torna público para conhecimento dos interessados que realizará **CHAMAMENTO PÚBLICO** para prospecção do mercado imobiliário no Rio de Janeiro, visando futura locação de imóvel (is) comercial (is), na modalidade Built To Suit, nos termos da Lei nº 14.133/21, de 1º de abril de 2021, Resolução DPGERJ nº 1247 de 29 de fevereiro de 2024 e da Lei nº 8245/1991, bem como deste edital e seus anexos.

1. DO OBJETO:

O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário no Rio de Janeiro, com o fito de viabilizar possível futura locação de imóvel, na modalidade “built to suit” para abrigar os órgãos de atuação da Defensoria Pública em Nova Iguaçu, a saber: **06 varas cíveis; 02 juizados especiais cíveis; 02 varas criminais; 02 varas criminais com competência para atuação junto ao Tribunal do Júri; 01 juizado especial criminal; 01 juizado de violência doméstica, com atribuição para defesa do imputado; 01 juizado de violência doméstica, com atribuição para defesa da vítima; 04 varas de família; 02 varas da infância, juventude e do idoso; 01 NPA do consumidor, da infância, da juventude e do idoso; 01 NPA de família; 01 NPA Cível**; mediante coleta de propostas técnicas de eventuais interessados que atendam aos requisitos mínimos especificados neste Edital, conforme Termo de Referência que segue em anexo (ANEXO I).

1.1. Será ofertada proposta para concentração de todos os órgãos e unidades em um único imóvel, que deverá ter área útil construída mínima de 2.200,00 m² (dois mil e duzentos metros quadrados), capaz de ajustar cada unidade atualmente existente conforme necessidade individualizada elencada no Caderno de Especificações, além de percentual de expansão na razão de 20% da previsibilidade atual de ocupação, considerando o tempo do contrato, a crescente demanda e necessidade de ajustamento do espaço físico pelo incremento das equipes.

1.2. A área mínima será considerada como limitador e critério de eliminação, além de serem considerados outros aspectos da proposta, tais como: localização (proximidade ao FORUM), mobilidade urbana, capacidade de estacionamento, preço de aluguel, tempo de entrega da obra, qualidade dos produtos e materiais empregados na construção, capacidade de recomposição e manutenção no pós obra, sustentabilidade do projeto, adequado descarte dos resíduos, eficiência energética, acessibilidade, dentre outros e bem como a necessidade de estacionamento com, no mínimo 20 vagas de garagem, sendo uma reservada para PcD seguindo a norma ABNT NBR 9050.

2. DO ACESSO AO EDITAL:

2.1. O edital do chamamento público está disponível gratuitamente no seguinte sítio:

3. DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO:

3.1. A proposta de preço e a documentação para habilitação, será entregue exclusivamente por envelope devidamente lacrado e fechado na Av. Marechal Câmara, nº 314, Centro, Rio de Janeiro, endereçado à Comissão Permanente de Licitação da DPRJ, observados os itens 7.8 e 8 deste Edital.

3.2. A proposta poderá ser recebida até o dia 15/05/2024 às 13:59h, pelo horário de Brasília.

3.3. As propostas serão abertas por meio de sessão presencial, que se dará no auditório desta Defensoria Pública no Estado do Rio de Janeiro, dia 15 de maio de 2024 (um dia após o fechamento do prazo) às 14 horas (horário de Brasília), podendo qualquer cidadão participar da sessão, seja como ofertante, seja como ouvinte.

4. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO:

4.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

4.2. Não poderão participar deste certame:

a) interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

b) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de impedimento a do direito de licitar e contratar com a DPRJ;

c) servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente chamamento público;

d) aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

e) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

f) pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

g) agente público do órgão ou entidade licitante;

h) pessoas jurídicas reunidas em consórcio;

i) Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

4.3. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei n.º 14.133/2021.

5. DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DO(S) IMÓVEL(IS)

5.1. As condições e especificações mínimas estão previstas no Caderno de Especificações (Anexo I do Termo de Referência).

6. DAS CONDIÇÕES PRELIMINARES:

6.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

6.2. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

7. DA CONDIÇÕES GERAIS DE PROPOSTA

7.1. A proponente deverá apresentar os documentos de habilitação e a proposta em conformidade com o exigido neste Edital.

7.2. Deverá constar da proposta o valor mensal e anual do aluguel e dos encargos de locação, tais como condomínio, IPTU e manutenção de elevadores, caso existam, que deverá computar todos os custos necessários para a realização do objeto da locação, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, relacionados com a locação.

7.3. A proposta deverá indicar o prazo para construção ou adaptação do imóvel, respeitando as condições e prazos estabelecidos em Edital.

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

7.5. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preços acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Edital.

7.6. A proposta deverá ter validade de no mínimo 90 dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

7.7. Quando da análise e seleção da proposta, a contratante poderá realizar consulta prévia à Prefeitura de Nova Iguaçu para fins de licença de funcionamento exigidas na legislação urbanística, bem como poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

7.8. Os interessados em participar da seleção devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos que possam comprometer a sua interpretação à Comissão Permanente de Licitação da DPRJ, contendo os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço respectiva:

a) Formulário para apresentação de proposta preços, Anexo II do Termo de Referência (Anexo I);

b) Demais documentos necessários para habilitação previstos no item 8 do Edital.

8. DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO:

8.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos de habilitação além dos requeridos nos anexos do Termo de Referência (Anexo I), obrigando-se a declarar, sob as penalidades legais, a superveniência de fato impeditivo da habilitação, quando houver, na forma do Modelo de Declaração de inexistência de fatos impeditivos à contratação (Anexo V):

8.1.1. PESSOA JURÍDICA:

8.1.1.1. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA

a) Para EMPRESA INDIVIDUAL: Registro Comercial;

b) Para SOCIEDADES COMERCIAIS: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s);

c) Para SOCIEDADES POR AÇÕES: Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e/ou último Aditivo consolidado, devidamente registrado(s) e acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

d) Para SOCIEDADES CIVIS: Inscrição ou ato constitutivo acompanhado de prova da diretoria em exercício.

8.1.1.2. DA REGULARIDADE FISCAL:

a) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Prova de Regularidade para com a Fazenda Pública Federal, dentro do prazo de validade, ou seja,

certidão conjunta negativa de débitos ou positiva com efeitos de negativa, relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União, conforme Decreto nº 5.512 de 15/08/2005;

c) Prova de Regularidade para com a Secretaria da Fazenda do Estado da Sede do interessado, dentro do prazo de validade;

d) Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede do interessado, dentro do prazo de validade, relativo aos tributos mobiliários e imobiliário;

e) Prova de Regularidade para com o FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal, dentro do prazo de validade.

8.1.1.3. **DA QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**

a) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da interessada.

8.1.1.4. **DA QUALIFICAÇÃO TRABALHISTA**

a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhista (CNDT) ou positiva com efeito de negativa, dentro do prazo de validade comprovando a inexistência de débitos não pagos perante a Justiça do Trabalho;

b) Declaração da interessada (Anexo VII) de que não possui em seu quadro funcional, nenhum menor de 18 (dezoito) anos desempenhando trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz a partir de 14 (quatorze) anos.

8.1.1.5. Declaração de regularidade nos termos da Resolução do CNMP nº 37/2009 (Anexo IV).

8.1.2. **PESSOA FÍSICA:**

a) Cópia da Cédula de Identidade e do CPF;

b) Certidão de estado civil;

c) Cópia de comprovante de endereço em nome do proprietário;

d) Certidão de quitação de tributos e contribuições federais, estaduais e municipais;

e) Declaração de regularidade nos termos da Resolução do CNMP nº 37/2009 (Anexo IV).

8.1.3. **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (TANTO PARA PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS):**

a) Demonstração da disponibilidade de terreno para a construção ou prédio para adaptação, de acordo com metragens, condições de acessibilidade e demais exigências previstas nos Anexos I e II.

a1) Para comprovação da exigência disposta anteriormente será admitida a apresentação da matrícula do imóvel, acompanhada de documentos que demonstrem que o proponente dispõe ou disporá de direito sobre o imóvel que permita edificar sobre o mesmo ou, em caso de prédio em construção, de que dispõe ou disporá do direito de locar o bem em construção.

8.2. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo órgão promotor do certame, nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova.

8.3. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

8.4. A critério da Comissão poderão ser solicitadas aos licitantes a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

8.5. A documentação relacionada anteriormente não elimina a possibilidade de exigência futura de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso.

8.6. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada em cartório competente, por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.

8.7. O documento obtido através de sítios oficiais que esteja condicionado à aceitação via internet terá sua autenticidade verificada.

8.8. Caso haja documento redigido em idioma estrangeiro, o mesmo somente será considerado se acompanhado da versão em português, firmada por tradutor juramentado.

8.9. Todos os documentos de habilitação devem ser apresentados dentro dos prazos de suas respectivas validades. Na hipótese do documento não constar expressamente o prazo de validade, este deverá ser acompanhado de declaração ou regulamentação do órgão emissor que disponha sobre a sua validade. Na ausência de tal declaração ou regulamentação, o documento será considerado válido pelo prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua emissão, quando se tratar de documentos referentes à habilitação fiscal e econômico-financeira.

8.10. Os documentos de encaminhados à DPRJ deverão ser organizados com todas as folhas numeradas e rubricadas, com a primeira constante de documento assinado pelo representante legal da pessoa jurídica ou subscrito pela pessoa física, cujo teor indique claramente os documentos remetidos e a quantidade de folhas que integram a referida documentação.

8.11. A inobservância da formalidade prevista no item anterior não configura motivo para não aceitação da proposta do interessado, porém não o exime de eventual responsabilidade administrativa e/ou criminal, resguardado o direito de provar, por qualquer outro meio admitido por lei, que entregou ou deixou de entregar os documentos requeridos neste edital.

9. DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO:

9.1. A Comissão designada fará a análise e julgamento dos documentos enviados.

9.2. A proposta selecionada passará por um estudo de layout para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste Edital.

9.3. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização desse estudo, a DPRJ poderá realizar visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta, conforme item 6.3 do Termo de Referência.

9.4. A avaliação objetiva das propostas dar-se-á por meio dos critérios do Edital - Anexo I - Termo De Referência.

9.5. O resultado será publicado no Portal da Transparência da DPRJ, no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no Diário Oficial Eletrônico da DPRJ.

10. DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DOS ENVELOPES

10.1. **A abertura dos envelopes recebidos pela DPRJ se dará no dia 15 de maio de 2024, às 14 horas (horário local), no auditório da DPRJ, em sessão pública, presentes os membros da Comissão Permanente de Licitações e um representante técnico nomeado por meio de portaria.**

10.2. Na sessão serão registradas em ata todas as propostas recebidas e seus valores, além dos demais documentos apresentados pelas proponentes.

10.3. Na sessão serão avaliadas as propostas que estejam dentro dos requisitos mínimos estabelecidos, contudo, por conveniência e oportunidade da Administração, caso se mostre necessária melhor análise, o resultado provisório da seleção não será divulgado na própria sessão, mas publicado posteriormente na página eletrônica da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, bem como comunicado aos interessados via e-mail, no endereço por eles indicado quando da apresentação da proposta.

11. DOS RECURSOS:

11.1. Após a publicação do resultado, os interessados poderão apresentar recurso em até 10 (dez) dias, contados a partir da ciência ou divulgação oficial da decisão, devendo encaminhá-lo através do e-mail cl@defensoria.rj.def.br, o qual será dirigido à referida Comissão, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da apresentação ou, caso não a reconsidere, encaminhará à autoridade superior, o qual decidirá no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir do recebimento dos autos.

12. DA CONTRATAÇÃO:

12.1. A mera seleção do imóvel não implica sua automática contratação. Serão avaliadas todas as propostas apresentadas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e em

seguida selecionadas as que atenderem aos requisitos mínimos exigidos neste edital e termo de referência.

12.2. Na hipótese de haver mais de uma proposta que atenda aos requisitos mínimos exigidos neste edital e termo de referência, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retomo econômico.

12.3. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação na forma da Lei 14.133/21 e da Resolução DPGERJ nº 1247 de 29 de fevereiro de 2024.

12.4. Conforme permissão contida no art. 54-A da Lei nº 8245/1991, fica ajustado por este instrumento que caberá ao locador as despesas referentes à aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel para o atendimento às necessidades da Defensoria Pública

12.5. Aperfeiçoada a locação, considerando tratar-se de locação não residencial, fazer-se a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, para prevalência de cláusula de vigência, em caso de eventual alienação do bem durante a vigência deste instrumento.

13. CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

13.1. Em casos de só haver um imóvel que atenda aos requisitos mínimos e, caso aceito pela Defensoria Pública no Rio de Janeiro, o imóvel será submetido a laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

13.2. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias, contados da homologação do resultado da fase de seleção do Chamamento Público, caso haja uma única proposta selecionada, ou da homologação da licitação em caso de seleção decorrente de procedimento licitatório.

13.3. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos listados do item 8 deste edital.

13.4. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem acima "15.1" poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da DPRJ.

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

13.6. Após as adequações realizadas, os "as built" contendo plantas, layouts, projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate a incêndio e climatização, deverão ser entregues num prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

13.7. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas nesse Termo de Referência e nos demais anexos e documentos integrantes.

13.8. Confirmadas as condições de recebimento, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela Locatária PRRJ, observado o disposto nos itens 15 e 16 deste Edital.

13.9. O contrato de locação somente será firmado caso o preço do metro quadrado (m²) seja compatível com o valor de mercado, havendo avaliação da Coordenação Imobiliária (COIMOB) da DPRJ, traduzida em laudo.

14. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

14.1. Eventual contrato que venha a ser firmado terá vigência de 20 (vinte) anos, contados a partir da publicação do extrato do contrato.

14.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos 30 (trinta) dias contados a partir da entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel, nas condições previstas no Anexo I - Termo de Referência.

14.3. O contrato a ser firmado, considerado o prazo de vigência de 20 (vinte) anos, em caso de ter como parte, pessoa física, deverá ser firmado com a devida e formal vênua conjugal.

15. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO IMÓVEL:

15.1. O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, de acordo com as especificações do Anexo I, em perfeitas condições de funcionamento de todas as instalações, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados da publicação do extrato do contrato.

15.1.1. Não será recebido o imóvel, cuja instalação elétrica, não estiver em pleno funcionamento de acordo com a carga requerida.

15.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no Caderno de Especificações - Anexo I.

15.3. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela fiscalização da Diretoria de Infraestrutura e Engenharia da Defensoria Pública no prazo de 15 (quinze) dias corridos.

15.3.1. Neste ato, no termo de recebimento provisório serão consignadas formalmente todas as ressalvas e discrepâncias que deverão ser ajustadas para que possa ser marcada a data do recebimento definitivo.

16. **DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL:**

16.1. Confirmadas as características da edificação, a fiscalização da Diretoria de Infraestrutura e Engenharia da Defensoria Pública, efetuará vistoria no imóvel, para verificação de sua adequação às especificações contidas no Caderno de Especificações do Imóvel e subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo, que deverá se dar no máximo, em 30 (trinta) dias contados do recebimento provisório.

17. **INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

17.1. Comete infração administrativa o proponente/contratado que praticar as condutas previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021 e Resolução DPGERJ N° 1202 de 18 de Janeiro de 2023, quais sejam:

17.2.1. dar causa à inexecução parcial da Ata/contrato;

17.2.3. dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

17.2.5. dar causa à inexecução total do contrato;

17.2.7. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

17.2.9. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

17.2.11. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

17.2.13. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

17.2.15. fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

17.2.17. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

17.2.18.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os proponentes, em qualquer momento, mesmo após o encerramento da fase de lances.

17.2.19. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

17.2.21. praticar ato lesivo previsto no [art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.](#)

17.3. O proponente/contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

I - Advertência, quando:

a) o descumprimento não constituir obrigação principal;

b) não houver penalidade de multa específica para o descumprimento.

II - **Multas** de mora no percentual de 1% (um por cento) do valor do aluguel mensal, por dia de atraso, será aplicada nos seguintes casos, até o limite de 90 (noventa) dias, quando então poderão ser aplicadas as multas previstas no item III (Demais Multas):

a) atraso injustificado, desde que a **LOCATÁRIA** não tenha dado causa, na entrega do imóvel em condições físicas e legais de uso em relação ao prazo fixado na CLÁUSULA SEGUNDA, parágrafo terceiro, do Contrato;

b) atraso injustificado na entrega da Certidão de Registro de Imóvel comprovando a averbação da construção do imóvel, da cópia autenticada do Habite-se (Auto de Conclusão) ou do documento equivalente, em relação ao prazo indicado na CLÁUSULA DÉCIMA, alínea c, do Contrato;

c) atraso injustificado em realizar os reparos nos prazos fixados na CLÁUSULA DÉCIMA, alínea e, deste Contrato deste Contrato;

d) ocorrência de atrasos em qualquer outro prazo previsto neste Instrumento não abrangidos pelas alíneas anteriores.

III - Demais multas:

a) na inexecução do objeto contratado, caracterizada após o limite dos prazos constantes nas alíneas do item II, da CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA do Instrumento do Contrato, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do aluguel mensal, até o limite de 60 (sessenta) dias, quando poderá ensejar a rescisão contratual;

IV - Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

V - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

17.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

17.6.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

17.6.3. as peculiaridades do caso concreto;

17.6.5. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

17.6.7. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

17.6.9. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

17.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

17.9. A aplicação das sanções previstas neste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

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

17.13. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao proponente/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

18. DAS CONDIÇÕES GERAIS:

18.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Coordenação de Licitações da DPRJ, no endereço eletrônico: cl@defensoria.rj.def.br.

18.2. As propostas apresentadas serão submetidas à Comissão de Avaliação para emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado.

18.3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão Permanente de Licitação.

18.4. Toda a documentação fará parte dos autos e não será devolvida ao licitante, ainda que se trate de originais.

18.5. Os prazos estabelecidos neste Edital se iniciam e se vencem somente em dia de expediente na Defensoria Pública do Rio de Janeiro.

18.6. Os licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

18.7. O desatendimento de exigências formais não essenciais não implicará o afastamento do licitante, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua

proposta.

18.8. Fica estabelecido o Foro do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer controvérsias acerca dos termos deste Edital.

18.9. São partes integrantes deste Edital:

Anexo I - Termo de Referência - 1425164

Anexo I do Termo de Referência – Caderno de especificações

Anexo II do Termo de Referência – Formulário para apresentação da proposta de preço

Anexo III do Termo de Referência – Termo de compromisso

Anexo IV do Termo de Referência – Ficha de Inscrição

Anexo V do Termo de Referência – Declaração de Menor

Anexo II - Estudo Técnico Preliminar - 1425166

Anexo III - Laudo Técnico - 1425318

Anexo IV - Declaração de Regularidade

Anexo V - Modelo de Declaração de inexistência de fatos impeditivos à contratação

Anexo VI Minuta do Contrato



Documento assinado eletronicamente por **LUCIENE TORRES PEREIRA, Defensora Pública**, em 18/04/2024, às 16:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.rj.def.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1440323** e o código CRC **94C57154**.

ANEXOS AO MINUTA DE EDITAL

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE

_____(NOME),
CPF nº _____, RG Nº _____, domiciliado(a)/residente
em _____, Estado do _____, na
Rua _____, bairro _____, DECLARO, sob as penas da lei,
sem prejuízo das sanções e multas previstas neste ato convocatório, que não se enquadra em
nenhuma das hipóteses de vedações previstas na Resolução nº 37, de 28 de abril de 2009, do
Conselho Nacional do Ministério Público, alterada pela Resolução nº 172/2017-CNMP, em especial no
artigo 3º e alterações posteriores.

Local e data

ASSINATURA

* A vedação, conforme o artigo 3º, §1º e §2º, “não se aplica às hipóteses nas quais a contratação seja realizada por ramo do Ministério Público diverso daquele ao qual pertence o membro ou servidor gerador da incompatibilidade” e “se estende às contratações cujo procedimento licitatório tenha sido deflagrado quando os membros e servidores geradores de incompatibilidade estavam no exercício dos respectivos cargos e funções, assim como às licitações iniciadas até 6 (seis) meses após a desincompatibilização”.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024

....., inscrita no CNPJ sob o nº, por intermédio de seu representante legal, portador(a) da Carteira de Identidade nº....., inscrito(a) no CPF sob o nº....., declara, sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório e que está ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local e data

ASSINATURA

ANEXO VI

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL XXXXXXXXXXXXXXXX, NA FORMA ABAIXO:

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – DPRJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.443.526/0001-70, com sede na Av. Marechal Câmara 314, Centro, Rio de Janeiro, neste ato representada pela Defensora Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro, **Dra. PATRÍCIA CARDOSO MACIEL TAVARES**, na qualidade de **LOCATÁRIA**, e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, sociedade empresária inscrita no CNPJ nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, neste ato representada por seu sócio administrador **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, na qualidade de **LOCADORA**, resolvem assinar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT**, mediante as cláusulas e condições seguintes, com fundamento no Processo Administrativo nº E-20/001.011500/2023.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam a Lei 14.133/21 e a Lei Estadual 287/79.

3. CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel, situado XXXX, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da LOCADORA, pela LOCATÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A presente contratação obedecerá ao estipulado neste CONTRATO, e vinculada ao Edital, ao Termo de Referência do Chamamento Público 01/2024 e à proposta vencedora, independentemente de transcrição.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Especificação do imóvel e localização de acordo com as condições estabelecidas no Edital, no Termo de Referência e nos anexos do Chamamento Público 01/2024

5. CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

A vigência do presente Contrato é de 20 (vinte) anos Contrato e se inicia a partir da publicação de seu

extrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, mas os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos 30 (trinta) dias contados a partir da entrega das chaves, precedida de vistoria do imóvel, nas condições previstas no Anexo I - Termo de Referência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O prazo para a entrega do imóvel pela **LOCADORA**, caracterizado pelo atendimento à CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Do Aceite do Imóvel) é de até 18 (dezoito) meses contados da publicação do extrato do Contrato, não sendo considerada infração contratual eventual atraso desde que justificado em razão de eventual retardamento do Município para emissão das licenças de obra, devendo ser comprovadas, entretanto, documentalmente às solicitações por protocolo dentro do prazo estimado. Ressalvam-se as seguintes hipóteses:

a) superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução deste Contrato;

b) omissão ou atraso de providências a cargo da **LOCATÁRIA**, que resulte diretamente em impedimento ou retardamento da entrega do imóvel;

PARÁGRAFO SEGUNDO: A ocorrência das hipóteses retro mencionadas poderá implicar na alteração do prazo original, a ser formalizado por meio de Termo Aditivo, desde que aprovado pela **LOCATÁRIA**, pelo tempo necessário à solução da pendência, sem que a **LOCADORA** incorra em qualquer multa ou penalidade.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Nos termos do art. 4º, da Lei nº. 8.245/91, durante o prazo estipulado da locação não poderá a **LOCADORA** reaver o Imóvel locado, salvo as hipóteses de rescisão previstas neste Contrato.

7. CLÁUSULA QUARTA: ALUGUEL

O aluguel mensal inicial será de XXXXXXX, a vigorar a partir da data da publicação do extrato do Contrato, sendo certo, porém, que a eficácia da locação, bem como o início do pagamento do aluguel estão condicionados ao cumprimento do disposto CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Do Aceite do Imóvel) deste Contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, mensalmente, o respectivo valor do aluguel supramencionado, arcando ainda com o pagamento, mediante reembolso, das despesas com consumo de água/esgoto, energia elétrica, taxas e impostos e despesas de manutenção dos elevadores, excluindo-se seguro contra incêndio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA**, logo após a publicação do extrato do contrato, solicitará a transferência de titularidade junto as concessionárias de serviço público, sendo certo que, até que a mesma se efetive, a **LOCADORA** será ressarcida pelos valores gastos após a apresentação do comprovante de pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O reembolso das despesas previstas nos parágrafos primeiro e segundo acima será feito mediante apresentação até o penúltimo dia útil de cada mês dos respectivos comprovantes de pagamento, em conjunto com a solicitação de pagamento de aluguel, para pagamento no prazo previsto na Cláusula Sexta.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso as despesas reembolsáveis sejam pagas com atraso pela **LOCADORA**, não haverá reembolso dos valores cobrados a título de multa, juros e correção monetária, sendo devido pela **LOCATÁRIA** somente o valor histórico e desde que apresentadas no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados de seu vencimento, sob pena de renúncia ao direito de reembolso.

PARÁGRAFO QUINTO: Havendo a necessidade da realização de reparos urgentes, consubstanciados em benfeitorias necessárias de responsabilidade da **LOCADORA**, identificados em Relatório de Inspeção Predial elaborado pela área de engenharia da **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** será notificada para apresentar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, plano de atuação e cronograma.

PARÁGRAFO SEXTO: Havendo a recusa injustificada na realização dos reparos ou alegação de impossibilidade de arcar com os valores e execução, a **LOCATÁRIA** poderá realiza-los com equipe própria, repassando os custos à **LOCADORA**, mediante desconto no valor do aluguel, observado o limite máximo de até 20% (vinte por cento) ao mês.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Nos casos em que os reparos sejam feitos diretamente pela **LOCADORA**, após a conclusão destes, será elaborado novo Relatório de Inspeção Predial e se a atuação for considerada

inapta, total ou parcialmente, para solucionar o problema, a **LOCATÁRIA** poderá escolher entre realizar nova notificação ou atuar diretamente no imóvel, conforme procedimento descrito no parágrafo anterior.

9. **CLÁUSULA QUINTA: REAJUSTAMENTO DO ALUGUEL**

O valor do aluguel sofrerá reajuste pelo índice do IGPM-FGV, em sua falta pelo índice que o suceder, após cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, desde que haja solicitação expressa da **LOCADORA**, em prazo máximo de 60 (sessenta) dias, e que o novo valor do aluguel seja compatível com o valor de mercado. No caso de não haver índice sucessor, deverá ser utilizado o índice oficial adotado pelo Banco Central do Brasil para medição da inflação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento, a contar da data de solicitação, sendo imediatamente comunicado, por escrito a **LOCADORA**, por meio de correspondência eletrônica encaminhada ao e-mail devidamente cadastrado no SEI!.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não sendo solicitada expressamente, por escrito, a concessão do reajuste em até 60 (sessenta) dias da data de implemento do período de 12 (doze) meses mencionado acima, a inércia será considerada renúncia ao direito de reajuste do valor locatício.

11. **CLÁUSULA SEXTA: FORMAS DE PAGAMENTO DO ALUGUEL**

O aluguel e os encargos locatícios (ressalvado quanto a estes, o procedimento previsto no parágrafo terceiro da cláusula quarta), serão pagos mensalmente, mediante crédito na conta bancária de titularidade da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao vencido, mediante a apresentação do respectivo recibo, o qual deverá ser apresentado até o penúltimo dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O aluguel e demais encargos acima previstos e descritos no parágrafo primeiro da cláusula QUARTA, serão cobrados mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, elaborados com observância da Legislação em vigor, com a indicação do valor a ser pago, em conformidade com o formulário **Solicitação de Pagamento** (ANEXO XVI), enviado ao e-mail pagamento.nuimov@defensoria.rj.def.br.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, o recibo mencionado nos parágrafos anteriores deverá contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelos agentes responsáveis pela fiscalização do contrato, sob pena de ser pago somente o valor indicado no recibo apresentado pela **LOCADORA**, não sendo cabível posterior cobrança da diferença, com ou sem acréscimos.

PARÁGRAFO QUARTO – Havendo mora da **LOCADORA** no encaminhamento da fatura ou do recibo à **LOCATÁRIA**, inclusive no caso de reajuste, o pagamento será feito pelo valor indicado, sem a incidência de juros ou correção monetária.

PARÁGRAFO QUINTO – No caso de mora da **LOCATÁRIA** no pagamento do aluguel e encargos convencionados, o valor do débito será corrigido pelo mesmo índice de variação monetária utilizado para corrigir o aluguel, acrescido de juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano.

PARÁGRAFO SEXTO – Não considerar-se-á mora, para efeitos do parágrafo anterior, se o atraso no pagamento decorrer do encerramento do exercício financeiro e/ou da abertura do exercício financeiro do ano subsequente.

PARÁGRAFO SÉTIMO: A cada exercício financeiro, a **LOCATÁRIA** informará à **LOCADORA** quando do encerramento do mesmo.

PARÁGRAFO OITAVO: Somente será pago o valor indicado no recibo apresentado, sendo de responsabilidade da **LOCADORA** indicar corretamente o valor total, incluindo quaisquer rubricas cabíveis, índices de reajustes concedidos, multas etc.

PARÁGRAFO NONO: A **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e não representa quitação de débitos anteriores, tampouco de outras obrigações decorrentes deste contrato que não forem cobradas por quaisquer circunstâncias em qualquer época.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Obriga-se também a **LOCATÁRIA**, quando for pessoa jurídica a que por Lei se impõe a retenção do IR, sob pena de despejo por falta de pagamento do valor devido sob esta rubrica, como encargo da presente locação, pagar e apresentar à **LOCADORA**, sempre que recolhido

na data devida, cópia da guia de recolhimento do valor correspondente ao Imposto de Renda Retido na Fonte, assim como, cópia do demonstrativo anual, a qual deverá ser entregue à **LOCADORA**.

13. **CLÁUSULA SÉTIMA: UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel locado deverá ser utilizado exclusivamente para atender as necessidades da Defensoria Pública Geral do Estado do Rio de Janeiro.

15. **CLÁUSULA OITAVA: VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pela **LOCATÁRIA**, desse seu direito, obrigando-se a **LOCADORA** a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

17. **CLÁUSULA NONA: CONSERVAÇÃO E REPAROS. OBRAS**

A **LOCATÁRIA** obriga-se:

- a) a bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.
- c) a utilizar o Imóvel para as suas atividades, não podendo utilizá-lo para outros fins, sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte sem a prévia autorização por escrito da **LOCADORA**.
- d) comunicar à **LOCADORA** toda e qualquer ocorrência que interfira no uso do Imóvel, objeto desta contratação.
- e) a responder pelos ônus, multas, encargos judiciais ou não, impostos por iniciativa de terceiros ou das autoridades públicas, por motivo de infringência das disposições concernentes a destinação, vizinhanças, obras e manutenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: as benfeitorias úteis introduzidas pela **LOCATÁRIA**, com prévia autorização da **LOCADORA**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **LOCATÁRIA** poderá fazer obras de adequação para seguir o padrão da Instituição, comprometendo-se, no ato da devolução, em devolver à **LOCADORA** o imóvel de acordo com a vistoria inicial.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Restando no mínimo 60 (sessenta) dias para o término da locação, as partes procederão em conjunto uma vistoria no Imóvel locado para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences, para então proceder entrega e ao recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. As conclusões serão formalizadas através de termo de devolução de chaves com assinatura de ambas as partes, bem como pelo registro fotográfico das instalações.

PARÁGRAFO QUARTO: Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou de execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela **LOCATÁRIA**, ficando facultada a esta, contudo, indenizar a **LOCADORA** pelo valor correspondente aos reparos a serem feitos, desde que estejam a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** acordadas com o correspondente orçamento.

19. **CLÁUSULA DÉCIMA: CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO SOB MEDIDA**

A **LOCADORA** obriga-se a:

- a) Observar, para a elaboração dos projetos e para a execução das obras, as normas técnicas da ABNT, do INMETRO, Código de Posturas Municipais e lei do uso e ocupação do solo do Município, exigências legais eventualmente impostas por concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros, CREA/CONFEA, Resolução CONAMA 307/2002 e legislações ambientais vigentes e demais legislações aplicáveis.
- b) Uma vez concluída a execução das obras do Imóvel, a **LOCADORA** deverá obter e entregar à

LOCATÁRIA, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias , o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CERTIFICADO DE APROVAÇÃO - CA).

c) A Certidão da matrícula do Imóvel, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis contendo a averbação, na respectiva matrícula, da construção realizada no Imóvel e do HABITE-SE, será entregue à **LOCATÁRIA** no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de emissão do HABITE-SE (Auto de Conclusão), podendo este prazo ser prorrogado por igual período, no caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis

d) É de inteira responsabilidade da **LOCADORA** a execução da obra bem como a garantia (i) da segurança e solidez dos serviços executados e materiais empregados, na forma do artigo 618, do Código Civil, (ii) dos equipamentos, de acordo com o manual dos fabricantes.

e) Se, uma vez constatados problemas relativos à segurança e solidez das obras, e se os reparos necessários não tiverem sua execução iniciada no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da notificação da ocorrência, a **LOCATÁRIA** poderá aplicar à **LOCADORA** as penalidades previstas na CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA (Das penalidades).

f) Nos casos de urgência, deverá a **LOCADORA** atuar tempestivamente para a resolução dos problemas, visando a segurança e integridade física de pessoas e instalações, e não interrupção das atividades do **LOCATÁRIA**.

g) A **LOCADORA** é responsável por todas as ligações/infraestrutura (interfaces) das Concessionárias de serviços públicos locais, inclusive as interligações a partir da Distribuição Geral (DG), comprometendo-se a entregar o imóvel com regular funcionamento nos respectivos pontos de entrega/entrada dos serviços públicos de água/esgoto, energia elétrica e telecomunicações, de acordo com os parâmetros estabelecidos nas normas técnicas e legislação vigente.

h) A realização das obras de construção será de exclusiva responsabilidade da **LOCADORA**, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias dela decorrentes.

i) O Imóvel será entregue à **LOCATÁRIA** com todas as intervenções e instalações estabelecidas no memorial descritivo, necessárias ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**.

j) Caberá à **LOCADORA** comunicar à **LOCATÁRIA** acerca da conclusão das Obras para vistoria do imóvel, para fins de aceite, conforme previsto na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Do Aceite do Imóvel) deste Contrato.

k) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel locado pela **LOCATÁRIA**.

l) Entregar o Imóvel na forma apta para a destinação das atividades da **LOCATÁRIA** e ocupação imediata para funcionamento das instalações pretendida por este Contrato, observadas as disposições da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (Do Aceite do Imóvel) deste Contrato com relação à entrega e o aceite do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

m) Responsabilizar-se por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais e ambientais resultantes da execução das obras do Imóvel objeto desta contratação.

n) A inadimplência da **LOCADORA**, com referência aos encargos acima, não transfere à **LOCATÁRIA** a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto desta contratação.

o) Responder por todos e quaisquer ônus suportados pela **LOCATÁRIA**, decorrente de eventual condenação trabalhista proposta pelos empregados ou contratados da **LOCADORA**.

p) Responder, diretamente, por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vier a causar à **LOCATÁRIA** ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, dolosa ou culposa, na execução deste Contrato, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita.

q) Manter sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais e inovações da **LOCATÁRIA** de que venha ter conhecimento, não podendo, sob qualquer pretexto divulgá-las, reproduzi-las ou utilizá-las, sob as penas da lei, mesmo depois de encerrada a presente contratação.

r) Manter, durante a locação, a forma e o destino do Imóvel.

s) Responsabilizar-se pela posse e manutenção do Imóvel até o seu aceite que ocorrerá nos termos da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Do Aceite do Imóvel - deste Contrato

t) A **LOCADORA** obriga-se a pagar direta, exclusiva e integralmente toda e qualquer despesa, vencida, bem como todos os encargos tributários, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atinente ao Imóvel objeto deste Contrato, sendo também responsável por quaisquer débitos que incidam sobre o Imóvel, oriundos de período anterior à ocupação pela **LOCATÁRIA** objeto deste Contrato.

u) A **LOCADORA** deverá fornecer documentos porventura necessários, que sejam de sua obrigação tê-los em seu poder, e que sejam solicitados pela Prefeitura Municipal competente para obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento pela **LOCATÁRIA**.

v) A **LOCADORA** é responsável por toda e qualquer multa decorrente da não regularização do Imóvel, que não sejam obrigações da **LOCATÁRIA**.

w) A **LOCADORA** resguardará a **LOCATÁRIA** dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A execução do contrato, no que tange à edificação da infraestrutura sob medida e durante a obra, será acompanhada e fiscalizada por representante(s) da **DPRJ** especialmente designado(s) pela Secretaria de Engenharia, conforme ato de nomeação.

21. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: ACEITE DO IMÓVEL**

O aceite do Imóvel se dará por meio de Termo de Recebimento de Bem Imóvel, após elaboração pela área de engenharia da **LOCATÁRIA** do relatório técnico de vistoria sem desconformidade, não estando condicionado à entrega do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CERTIFICADO DE APROVAÇÃO - CA), que se firmarão entregues em até 120 (cento e vinte) dias após o aceite, e ocorrerá nas condições definidas a seguir:

a) A **LOCATÁRIA** deverá providenciar a vistoria técnica do imóvel a ser acompanhada pela **LOCADORA**, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da comunicação formal encaminhada pela **LOCADORA**.

b) Na vistoria, a **LOCATÁRIA** procederá ao registro fotográfico e verificação das instalações quanto ao cumprimento das exigências previstas neste contrato e seus anexos e entregará à **LOCADORA**, em até 20 (vinte) dias úteis, uma via do relatório técnico de vistoria do Imóvel.

c) Não havendo pendências em relação ao Imóvel, a **LOCATÁRIA**, conjuntamente com a **LOCADORA**, fará o registro fotográfico das instalações e emitirá o Relatório técnico de Vistoria do Imóvel e o Termo de Recebimento de Chaves.

d) Caso existam “não conformidades” a serem corrigidas, elas serão especificadas no relatório técnico de vistoria do Imóvel, sendo de responsabilidade da **LOCADORA** a sua correção.

e) Desde que o HABITE-SE e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CERTIFICADO DE APROVAÇÃO - CA) entregues no prazo acima estipulado, tenham sido emitidos e as eventuais “não conformidades” não apresentem um impedimento à ocupação, a instalação e a operação das atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel, poderá emitir o termo de recebimento de chaves, dando início, assim, ao prazo da locação previsto na CLÁUSULA TERCEIRA, Parágrafo Primeiro, deste Contrato.

f) Solucionadas todas as não conformidades eventualmente apontadas no Relatório técnico de Vistoria do Imóvel, a **LOCADORA** convocará, por escrito, a **LOCATÁRIA**, para uma nova vistoria, conforme alínea a.

g) Após terem sido sanadas todas as não conformidades em relação ao Imóvel, a **LOCATÁRIA**, em conjunto com a **LOCADORA**, fará o registro fotográfico das instalações e emitirá o relatório técnico de vistoria (sem desconformidades) para fins de aceite do imóvel.

h) A aceitação do Imóvel não exclui a responsabilidade civil da **LOCADORA**, por vícios de forma, quantidade, qualidade ou técnicos verificados posteriormente.

PARÁGRAFO ÚNICO: O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, de acordo com as especificações do Anexo I, em perfeitas condições de funcionamento de todas as instalações, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses contados da emissão da publicação do extrato do Contrato no Diário Oficial.

23. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: SEGUROS**

Caberá à **LOCADORA** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes.

25. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da **LOCATÁRIA**, poderá esta, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a **LOCADORA** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) considerar rescindido o presente contrato, sem que à **LOCADORA** assista qualquer direito de indenização.

27. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: MORA E SUA PURGAÇÃO**

A **LOCADORA** reconhece à **LOCATÁRIA**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem as limitações estabelecidas no artigo 62, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

29. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: VALOR DO CONTRATO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

O valor global deste contrato é estimado em XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, no qual deverão ser ressalvados os reajustes provenientes deste contrato de locação e seus encargos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As despesas referentes ao exercício de 2024, no valor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, correrão à conta da dotação orçamentária,

Programa de Trabalho XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elemento de Despesa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PARÁGRAFO SEGUNDO: As despesas relativas aos exercícios subsequentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício, sempre considerando os reajustes provenientes deste contrato de locação e seus encargos.

31. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS PENALIDADES**

Pela inexecução total ou parcial deste Contrato, a **LOCATÁRIA** poderá aplicar à **LOCADORA** as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal e da reparação dos danos causados à **LOCATÁRIA**, garantida a ampla defesa e o contraditório:

I - Advertência, quando:

- a) o descumprimento não constituir obrigação principal;
- b) não houver penalidade de multa específica para o descumprimento.

III - **Multas** de mora no percentual de 1% (um por cento) do valor do aluguel mensal, por dia de atraso, será aplicada nos seguintes casos, até o limite de 90 (noventa) dias, quando então poderão ser aplicadas as multas previstas no item III (Demais Multas):

- a) atraso injustificado, desde que a **LOCATÁRIA** não tenha dado causa, na entrega do imóvel em condições físicas e legais de uso em relação ao prazo fixado na CLÁUSULA SEGUNDA, parágrafo terceiro, deste Contrato;
- b) atraso injustificado na entrega da Certidão de Registro de Imóvel comprovando a averbação da construção do imóvel, da cópia autenticada do Habite-se (Auto de Conclusão) ou do documento equivalente, em relação ao prazo indicado na CLÁUSULA DÉCIMA, alínea c, deste Contrato;
- c) atraso injustificado em realizar os reparos nos prazos fixados na CLÁUSULA DÉCIMA, alínea e, deste Contrato deste Contrato;
- d) ocorrência de atrasos em qualquer outro prazo previsto neste Instrumento não abrangidos pelas alíneas anteriores.

V - **Demais multas:**

- a) na inexecução do objeto contratado, caracterizada após o limite dos prazos constantes nas alíneas do item II, da CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA deste Instrumento, será aplicada multa de 20% (vinte por

cento) sobre o valor do aluguel mensal, até o limite de 60 (sessenta) dias, quando poderá ensejar a rescisão contratual;

VII - Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

IX - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A sanção administrativa deve ser determinada de acordo com a natureza, a gravidade da falta cometida, os danos causados à Administração Pública e as circunstâncias agravantes e atenuantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não serão aplicadas multas decorrentes de casos fortuitos, força maior ou razões de interesse público, devidamente comprovados.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O valor da multa e os prejuízos causados pela **LOCADORA** serão executados pela **LOCATÁRIA**, nos seguintes termos:

a) retenção dos créditos decorrentes deste Contrato, até o limite dos prejuízos causados à **LOCATÁRIA**;

b) retenção dos créditos existentes em outras contratações, porventura vigentes entre a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA**, até o limite dos prejuízos causados;

PARÁGRAFO QUARTO: Caso a retenção não possa ser efetuada, no todo ou em parte, na forma prevista no PARÁGRAFO SEXTO, a **LOCADORA** será notificada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, recolher o respectivo valor em Agência indicada pela **LOCATÁRIA**, sob pena de imediata aplicação das medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO: As penalidades são aplicadas com observância aos princípios da ampla defesa e do contraditório.

PARÁGRAFO SEXTO: As sanções de advertência podem ser aplicadas juntamente com as de multa, facultada a defesa prévia da **LOCADORA**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da comunicação dessas, cujas razões, em sendo procedentes, poderão isentá-la das penalidades, caso contrário aplicar-se-á a sanção cabível.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Da aplicação das penalidades previstas nesta Cláusula cabe recurso na forma da Resolução DPGERJ N° 1202 de 18 de Janeiro de 2023 e alterações.

33. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA RESCISÃO

Caso a **LOCATÁRIA** denuncie voluntariamente o presente Contrato antes de seu término, pagará à **LOCADORA**, a título de perdas e danos, o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos valores dos aluguéis vincendos, a ser pago em até 60 (sessenta) dias da data da rescisão.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Não será aplicável o pagamento de indenização pela **LOCATÁRIA** nas hipóteses de rescisão antecipada deste Contrato em decorrência dos seguintes eventos:

a) Sinistro total ou parcial do Imóvel, cujo prazo de reconstrução seja superior a 12 (doze) meses;

b) Desapropriação total ou parcial do Imóvel

35. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: PUBLICIDADE E CONTROLE

A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação, em extrato, do presente instrumento contratual no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro e o envio ao Tribunal de Contas do Estado, na forma e prazo indicado por este.

37. CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

A **LOCADORA** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

39. CLÁUSULA VIGÉSIMA: FORO

Fica eleito o foro da capital para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais especial ou privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, e de seus anexos, firmam as partes o presente instrumento assinando-o eletronicamente.

Referência: Processo nº E-20/001.011500/2023

SEI nº 1440323

Avenida Marechal Câmara, 314 - Bairro Centro
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20020-080
- www.defensoria.rj.def.br