

Termo de Referência 156/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
156/2024	154040-FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - FUB	IGOR DOS SANTOS RODRIGUES	24/04/2024 10:05 (v 1.1)
Status	CONCLUIDO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
IV - concessão e permissão de uso de bens públicos/Concessão de uso de bens públicos	304/2024	23106.039132/2024-24

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Concessão de uso de imóvel a ser contratado através de dispensa de licitação, na forma do artigo 76, § 3º, inciso I da Lei 14.133/2021, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO /ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1	Concessão de Uso onerosa de imóvel localizado no Pavilhão Multiuso I, Bloco B, térreo, Setor Centro 05, sala BT 13/14	metros quadrados	163 m²	R\$ 12.063,63	R\$ 144.763,56

1.2 O objeto do presente Termo de Referência é a concessão de uso a título oneroso de 163 m² de imóvel localizado no Pavilhão Multiuso I, Bloco B, térreo, Setor Centro 05, sala BT 13/14 da Universidade de Brasília, a fim de permitir a oferta de serviços bancários à comunidade universitária através da instalação de uma agência bancária do Banco de Brasília.

1.3 O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, sendo prorrogável por até 60 meses, na forma do artigo 106 da Lei nº 14.133/2021.

1.4 O valor estimado total da concessão anualmente é de R\$ 144.763,56, conforme valores mensais apostos na tabela acima.

2. 2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇ

2.1 A Fundamentação da Contratação e seus quantitativos encontram-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2 A Secretaria de Patrimônio Imobiliário - SPI, criada através do Ato da Reitoria nº 2.600/2019, tem como cerne de suas competências a de "Administrar os imóveis residenciais e comerciais da Universidade de Brasília, incluindo avaliações, emissão de laudos, licitações, assinatura de contratos, fiscalização contratual, incorporação, alienação, permuta e venda de imóveis, e outras ações pertinentes, relacionadas aos imóveis dominiais da Universidade", e é a responsável por regularizar a ocupação dos imóveis comerciais tanto internos, como externos aos Campi, pertencentes à Universidade de Brasília - UnB.

Apontamentos mais recentes realizados pela Controladoria Geral da União, mais especificamente o Relatório de Avaliação da Fundação Universidade de Brasília – ano 2017, nº 201800639, indicaram a regularização de locais comerciais no Campus Darcy Ribeiro, com a necessidade de realização de procedimentos licitatórios.

2.3 Da necessidade de realização da concessão:

2.3.1 Encerramento do Termo de Permissão de uso celebrado entre a Universidade de Brasília e o Banco de Brasília e regularização através de preceitos legais do uso do espaço localizado no Pavilhão Multiuso I, Bloco B, térreo, Setor Centro 05, sala BT 13/14 da Universidade de Brasília.

2.3.2 Concessão de uso onerosa do imóvel para o Banco de Brasília através de processo regular, sob uma ótica de lisura e transparência dos atos administrativos

2.3.3 Realizou-se a coleta de preços por meio da metodologia contida na Instrução Normativa nº 2 de 2017 da Secretaria de Patrimônio da União (Anexo 01).

2.4 - Da análise crítica dos preços coletados:

2.4.1 Entre os valores mínimo, médio e máximo fornecidos pela metodologia foi proposto o valor de R\$ 12.063,63 (Doze mil e sessenta e três reais e sessenta e três centavos), sendo R\$ 9.209,50 (nove mil duzentos e nove reais e cinquenta centavos) de taxa de concessão de uso e R\$ 2.854,13 (dois mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos) referente a rateio de consumo de energia elétrica, água e recolhimento de lixo

2.2.2 Portanto, analisando os valores e considerando as condições do imóvel e os demais comércios bancários já estabelecidos no Campus Darcy Ribeiro, bem como a metodologia aplicada pela SPI de acordo com a Instrução Normativa nº 2 de 2017 da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), concluiu-se que se trata de proposta vantajosa para a Administração, pois está dentro dos padrões de mercado e dos valores praticados pela UnB.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1 A descrição da solução como um todo abrange a concessão de uso do prédio Pavilhão Multiuso I, Bloco B, térreo, Setor Centro 05, sala BT 13/14, para Instituição Financeira motivada pela finalização de Termo de Permissão de Uso (Anexo 2) que pactuou a ocupação da área pelo Banco de Brasília. O Termo findou em 2023 e foi renovado por mais 6 meses. A partir do seu encerramento, e buscando a regularização do espaço com a pactuação de novo contrato, pautando-se na Lei nº 14.133/2021 e suas possibilidades de dispensa, foi ofertada a concessão onerosa de uso do espaço para o Banco de Brasília.

3.2 O caso se apresentou como de interesse público pois a disponibilização do espaço através de concessão de uso onerosa não causariam danos à Administração, bem como não envolveriam custos de manutenção do prédio, se pela Universidade fosse ocupado. Outro ponto de destaque é a prestação de serviços bancários prestada para a comunidade acadêmica e a localização estratégica ao lado do restaurante universitário para acesso dos estudantes, técnicos e docentes.

3.3 Em análise legal, considerando que o Banco de Brasília é sociedade de economia mista pertencente a administração pública indireta, a contratação foi classificada na forma do artigo 76, § 3º, inciso I da Lei nº 14.133/2021. Portanto, baseado na NOTA n. 00225/2023/CONS/PFFUB/PGF/AGU, item 19, ficou claro que a concessão de uso onerosa, por se tratar o Banco de Brasília de entidade integrante da Administração Pública indireta, poderá ser realizado através da dispensa de licitação com fulcro no art. 76, § 3º, I, da Lei nº 14.133/2021.

3.4 Com todos os dados obtidos, que apontam para o justo interesse público na manutenção da Instituição Financeira no Campus, e suportados no artigo 76, § 3º, inciso I da Lei nº 14.133/2021 e pareceres jurídicos sobre o caso, compreendemos ser possível que o imóvel seja ofertado através de dispensa de licitação para o espaço "Pavilhão Multiuso I, Bloco B, térreo, Setor Centro 05, sala BT 13/14" que compreende 163 m², com a adoção de Concessão de uso a título oneroso, bem como a aplicação de rateio de despesas comuns (água, energia, descarte de resíduos sólidos, entre outros que o cessionário vier a utilizar).

4. CLASSIFICAÇÃO E FORMA DE SELEÇÃO

4.1 Trata-se de concessão de uso de imóvel a ser contratado através de dispensa de licitação, na forma do artigo 76, § 3º, inciso I da Lei n. 14.133/2021.

4.2 O uso do imóvel público será feito por instituição financeira constituída sob a forma de sociedade de economia mista, mediante as condições e no prazo imposto pela UnB. Em contrapartida, a UnB cobrará pelo uso do espaço, sendo que o valor da taxa de ocupação deverá respeitar o valor locativo do imóvel.

4.3 A outorga não terá caráter precário, pois, além de o uso do bem ser condicionado (para exploração por instituição financeira), terá prazo predeterminado. Além disso, o Banco de Brasília deverá instalar e manter, por sua própria conta, equipamentos e utensílios necessários ao funcionamento da agência bancária, havendo, pois, necessidade de investimentos de sua parte. Dessa forma, entende-se que a pretensão da Administração se amolda ao contrato de concessão de uso oneroso.

4.4 Impõe ressaltar-se que as concessões de uso, via de regra, devem ser precedidas de licitação, na forma estabelecida pelo art. 2º da Lei n. 14.133/2021.

4.5 O Banco de Brasília é uma sociedade de economia mista integrante da Administração Pública Indireta do Distrito Federal, conforme se infere da Lei Federal n. 4.545/1964, da Lei n. 13.303/2016 e do Decreto-Lei nº 200/1967. Por se tratar o Banco de Brasília de entidade integrante da Administração Pública indireta, poderá haver dispensa de licitação para a concessão de uso com fulcro no art. 76, § 3º, inciso I da Lei n. 14.133/2021.

4.6 A concessão da área não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a Administração CEDENTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 As áreas objeto da concessão serão entregues aos vencedores do certame nas seguintes condições:

5.1.1 A concessão destina-se à exploração comercial de bancos;

5.1.2 Será lavrado laudo de vistoria e registro fotográfico do local, devendo ao fim do período da concessão, o CONCESSIONÁRIO devolver o imóvel nas mesmas condições em que encontrou, e caso tenham sido realizadas benfeitorias, as mesmas serão incorporadas ao imóvel e patrimônio da UnB;

5.2 A área será entregue nas condições em que se encontra;

5.2.1 As construções ou benfeitorias realizadas no imóvel incorporam-se a este, tornando-se propriedade pública, sem direito a retenção ou indenização, podendo a administração pública, se assim lhe convier, exigir que ao final seja tudo reposto em seu estado original;

5.2.2 Ciente da satisfação da remuneração ou dos encargos específicos, incumbirá ao CONCESSIONÁRIO manter o imóvel em condições adequadas à sua destinação, assim devendo restituí-lo;

5.3 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual;

5.3.1 A Concessão destinar-se-á, exclusivamente, para o fim específico ao que foi proposto no presente estudo preliminar;

5.3.2 A exploração deverá ser realizada pelo CONCESSIONÁRIO;

5.3.3 O desvio das finalidades pretendidas pela Concessão, bem como o desrespeito aos princípios e normas administrativas, especialmente o estabelecido no respectivo contrato administrativo quanto às normas de conservação e manutenção patrimonial, adimplência das taxas administrativas e de serviços, bem como das obrigações previdenciárias e trabalhistas, assim como de outras obrigações constantes no termo de concessão específico, importará na revogação da cessão concedida a qualquer tempo, sem prejuízo das penalidades administrativas, cíveis e criminais cabíveis;

5.3.4 Nenhum vínculo de natureza empregatícia terá o CONCESSIONÁRIO e/ou seus empregados com a UnB, ficando, ainda, por conta do CONCESSIONÁRIO as despesas com taxas, aluguel de máquinas, água e esgoto, energia elétrica, telefone, internet, tributos e demais dívidas decorrentes da utilização do espaço ou da realização da atividade e serviços;

5.3.5 O CONCESSIONÁRIO responderá, civil e criminalmente, pelos prejuízos causados ao imóvel, por danos causados pela atividade aos servidores e aos usuários da UnB, a que der causa, ou pelos danos causados por seus subordinados, empregados, prepostos ou contratados;

5.3.6 Todos os serviços involuntariamente não explícitos, mas necessários ao atendimento eficiente do objeto a ser contratado, serão de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;

5.3.7 O CONCESSIONÁRIO ficará responsável por quaisquer danos que venham a causar a terceiros e/ou ao patrimônio público durante a execução dos serviços contratados, reparando-os às suas custas, sem que lhe caiba nenhuma indenização por parte da UnB;

5.4 Não afixar, e não permitir que sejam afixados, cartazes, folders, ou qualquer tipo de propaganda nas paredes externas do espaço objeto desta cessão, excetuando-se a exibição da marca comercial do CONCESSIONÁRIO.

5.5 A conservação e manutenção do bem imóvel ficarão por conta do CONCESSIONÁRIO, resguardada a ciência e fiscalização da administração da UnB na execução dos serviços;

5.5.1 O CONCESSIONÁRIO deverá arcar com as despesas dos serviços públicos que utilizar, inclusive durante o período de obras que vier a realizar para adequação de suas áreas, tais como: consumo de energia elétrica, água /esgoto, coleta e remoção de resíduos etc;

5.6 O CONCESSIONÁRIO deverá providenciar e custear a elaboração dos projetos e a execução das obras, serviços e instalações complementares destinadas à implantação do empreendimento. Tais projetos, obras, serviços e instalações deverão ter responsável técnico habilitado, deverão ser executados por mão de obra qualificada e obedecer às instruções contidas nas disposições cabíveis do Decreto nº 92.100 de 10.12.85, às normas e métodos da ABNT e às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho. São normas que regem não apenas a qualidade técnica mínima aceitável, como também as questões de segurança, saúde e higiene no trabalho, sinalização, armazenamento e descarte de entulho, ruído, acessibilidade, entre outros;

5.7 O CONCESSIONÁRIO e seus subcontratados devem se adequar às normas de convivência do campus Darcy Ribeiro instauradas pela UnB e seus órgãos complementares, conforme Resolução do Conselho Universitário nº 001 /2012;

5.8 Declaração do CONCESSIONÁRIO de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço;

5.9 As obrigações do CONCESSIONÁRIO e do CONCEDENTE estão previstas neste Termo de Referência;

5.10 O CONCESSIONÁRIO deverá atender a todas as obrigações inclusas no Termo de Referência e;

5.11 O início da operação se dará imediatamente após a assinatura do contrato.

6. VISTORIA PARA LICITAÇÃO

6.1 A SPI realizará vistoria de entrada após a assinatura do contrato. A vistoria deverá ser realizada de segunda à sexta-feira, durante o horário comercial, devendo ser previamente agendada.

6.2 O CONCESSIONÁRIO fica ciente de sua situação fática do imóvel, não tendo assim qualquer direito a reclamar quanto ao estado de conservação, ocupações, passeios, cercamento, aclives, declives, ligações elétricas, hidráulicas, cloacais, bem como quanto às condições urbanísticas do imóvel, das instalações e/ou dos equipamentos.

6.3 A CONCEDENTE recomenda que o CONCESSIONÁRIO realize visita técnica, pois representará a oportunidade para que o interessado tome conhecimento de tudo aquilo que possa, de alguma forma, influir sobre o custo, preparação da proposta e execução do objeto, além de conhecer as características e especificações, condições especiais ou dificuldades que possam interferir na execução dos trabalhos, tais como: condições locais, equipamentos necessários à execução, metragem do local, meios de acesso ao local, além de fazer todos os questionamentos e solicitações técnicas que acharem necessários para elaboração de suas propostas comerciais.

6.4 O exame, a conferência e a constatação prévia de todos os detalhes e características técnicas do objeto passam a ser de responsabilidade exclusiva da CONCESSIONÁRIA, não se permitindo alegar o desconhecimento de tais fatores como forma de reivindicar qualquer tipo de reajuste no contrato.

6.5 A responsabilidade pela ocorrência de eventuais prejuízos em virtude de omissão na verificação dos locais de instalação e execução dos serviços é exclusivamente da CONCESSIONÁRIA.

6.6 A vistoria de entrada e saída será realizada pela CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA terá até 05 dias úteis para realizar a contestação do laudo.

7. MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

7.1 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

7.1.1 A comunicação entre as partes será sempre realizada por meio formal, preferencialmente o eletrônico, através do e-mail spimov@unb.br.

7.1.2 A CONCEDENTE será responsável pela fiscalização do uso do espaço, além do recebimento de documentação que comprove a regularidade e cumprimento das obrigações e encargos sociais, trabalhistas, fiscais e previdenciários do CONCESSIONÁRIO.

7.1.3 Após a assinatura do contrato, será realizada vistoria de entrada.

7.1.3.1 Nos casos em que seja necessária uma segunda vistoria de entrada a CONCEDENTE deverá emitir laudo justificando tal necessidade, contendo, no mínimo, o endereço do imóvel, os nomes e assinaturas do vistoriador e da pessoa que acompanhou a vistoria, a data de realização da vistoria, os itens que se encontram pendentes e o prazo dado ao CONCESSIONÁRIO para cumprimento da demanda.

7.1.4 As obras de readequação necessárias ao espaço devem respeitar as normas da Universidade de Brasília como, limites de horários, nível de ruídos e alocação de entulhos.

7.1.5 A execução dos serviços identificados na vistoria será iniciada a partir da data de assinatura do contrato, na forma que segue:

7.1.5.1 As obras de readequação do espaço que será ocupado pelo Banco de Brasília iniciará em no máximo 30 dias após a assinatura do contrato, sendo concluídas em até 90 dias da data de assinatura do contrato.

7.1.5.2 As obras deverão ser realizadas de segunda a sexta, e aos finais de semana e feriados, caso autorizadas pela autoridade competente da UnB.

7.1.5.3 Ao final da obra será realizada vistoria por área técnica da UnB, para verificar o atendimento das adequações definidas em vistoria inicial.

7.1.6 A CONCESSIONÁRIA deverá seguir todas as normas e procedimentos em vigor de segurança no trabalho.

7.1.7 A CONCESSIONÁRIA deverá atender às condições mínimas de acabamento e materiais informadas pela Universidade de Brasília.

7.1.8 A CONCESSIONÁRIA poderá subcontratar empresa para execução das obras de readequação, desde que mantidos os parâmetros de qualidade estabelecidos pela UnB.

7.1.9 A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar a Agência Bancária para atendimento aos usuários com funcionamento nos horários definidos pelo Banco Central, de preferência respeitando, ainda, os horários de funcionamento da Universidade de Brasília.

8. OBRIGAÇÕES

8.1 OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

8.1.1 Ceder a mencionada área do imóvel à CONCESSIONÁRIA para a finalidade indicada neste Termo de Referência.

8.1.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela CONCESSIONÁRIA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

8.1.3 Permitir o acesso dos empregados da CONCESSIONÁRIA às suas dependências para o exercício de suas atividades laborais.

8.1.4 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.1.5 Facilitar a atuação das autoridades fazendárias, sanitárias ou trabalhistas que venham a fiscalizar as obrigações legais da CONCESSIONÁRIA.

8.1.6 Notificar a CONCESSIONÁRIA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da concessão, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas.

8.1.7 Prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CONCESSIONÁRIA, necessárias ao perfeito funcionamento do espaço, desde que a prestação de tais informações não esteja vedada por lei ou pelas normas administrativas que se sujeita a CONCESSIONÁRIA.

8.1.8 Realizar vistoria de entrada e de saída.

8.1.9 Assinar, findada a Concessão de Uso onerosa, termo de recebimento do imóvel.

8.1.9.1 A simples entrega das chaves não importará no fim das obrigações até o seu total cumprimento.

8.1.10 Não praticar atos de ingerência na administração da Contratada, tais como:

8.1.10.1 exercer o poder de mando sobre os empregados da CONCESSIONÁRIA, devendo reportar-se somente aos prepostos ou responsáveis por ela indicados, exceto quando o objeto da contratação prever o atendimento direto.

8.1.10.2 direcionar a contratação de pessoas para trabalhar na empresa CONCESSIONÁRIA.

8.1.10.3 promover ou aceitar o desvio de funções dos trabalhadores da CONCESSIONÁRIA, mediante a utilização destes em atividades distintas daquelas previstas no objeto da contratação e em relação à função específica para a qual o trabalhador foi contratado.

8.1.10.4 considerar os trabalhadores da CONCESSIONÁRIA como colaboradores eventuais do próprio órgão ou entidade responsável pela contratação, especialmente para efeito de concessão de diárias e passagens.

8.2 OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

8.2.1 Cumprir as normas relacionadas com o funcionamento da atividade vinculada ao objeto da concessão de uso e com a utilização do imóvel.

8.2.2 Executar os serviços conforme especificações deste Termo de Referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer e utilizar os materiais e equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade mínimas especificadas neste Termo de Referência e em sua proposta.

8.2.3 Equipar e mobiliar o empreendimento para o uso, promovendo sua manutenção.

8.2.4 Disponibilizar a Agência Bancária para atendimento aos usuários, com funcionamento nos horários definidos pelo Banco Central, e de preferência respeitando, ainda, os horários de funcionamento da Universidade de Brasília.

8.2.5 Pagar regularmente os valores mensais fixados a título de taxa de concessão de uso do espaço.

8.2.6 Participar regularmente os valores mensais fixados proporcionalmente no rateio de despesas com água, esgoto, luz e taxa de recolhimento de resíduos sólidos.

8.2.7 Vedar a ocorrência de cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do previsto no Termo de Referência.

8.2.8 Obter licenças, alvarás, autorizações etc, junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que presente concessão de uso se destina.

8.2.9 Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que incidam sobre a atividade de apoio vinculada à mencionada cessão de uso, eximindo a CONCEDENTE de quaisquer dessas responsabilidades.

8.2.10 Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

8.2.11 Vedar condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente.

8.2.12 Providenciar o seguro contra incêndio imediatamente após a assinatura do contrato e enviar, no prazo de até 30 (trinta) dias, cópia da apólice para a comprovação junto a CONCEDENTE;

8.2.13 Manter nas dependências da área sob concessão equipamentos de combate a incêndio de acordo com as normas vigentes.

8.2.14 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.

8.2.15 Não utilizar o nome da Universidade de Brasília para aquisição de bens, assim como para contratar serviços.

8.2.16 Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à CONCEDENTE ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes.

8.2.17 Permitir a fiscalização periódica das instalações por parte da CONCEDENTE.

8.2.18 Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela CONCEDENTE ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

8.2.19 Encaminhar projeto técnico para aprovação pela CONCEDENTE em casos de alteração, modificação, acréscimos, redução ou reforma no espaço.

8.2.20 Manter as instalações da área concedida em perfeito estado de conservação e restituir o imóvel em perfeito estado.

8.2.21 Realizar todas as obras, serviços e manutenção, preventiva ou corretiva, nas instalações inerentes ao objeto do presente contrato.

8.2.22 Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à União ou à entidade federal, devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade.

8.2.23 Proceder à retirada, por sua conta, de materiais de sua propriedade após o término da Concessão de Uso, de acordo com o prazo concedido pela CONCEDENTE, sendo o mínimo de 30 dias, findo o qual a CONCEDENTE poderá promover tal retirada como melhor lhe convier, debitando à CONCESSIONÁRIA as despesas decorrentes.

9. ALTERAÇÃO SUBJETIVA

10.1 É admissível a fusão, cisão ou incorporação da concessionária com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e

condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1 ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

10.1.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.1.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

10.1.3 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

10.1.3.1 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

10.1.3.2 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

10.1.4 O CONCESSIONÁRIO deverá manter preposto aceito pela Administração no local da obra ou do serviço para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

10.1.4.1 A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade (IN 5, art. 44, §1º)

10.1.5 O CONCESSIONÁRIO será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

10.1.6 O CONCESSIONÁRIO será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo CONCEDENTE (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

10.1.7 Somente o CONCESSIONÁRIO será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

10.1.7.1 A inadimplência do CONCESSIONÁRIO em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

10.1.8 As comunicações entre o CONCEDENTE e o CONCESSIONÁRIO devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

10.1.9 O CONCEDENTE poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, §3º).

11. DA ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

11.1 DA ENTREGA

11.1.1 O imóvel objeto deste contrato será entregue à CONCESSIONÁRIA em boas condições de uso, conforme laudo de vistoria de entrada.

11.1.2 As despesas com obras e/ou serviços do espaço que usufruirá correrá por conta e responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem que lhe assista o direito a qualquer indenização e/ou retenção, ficando toda e qualquer obra, mesmo a título de benfeitorias e instalações de qualquer espécie ou natureza, incorporadas às mesmas, mas caso não seja conveniente a CONCEDENTE, esta solicitará por escrito à CONCESSIONÁRIA que desfaça, no todo ou em parte, as benfeitorias realizadas, sem ônus para a CONCEDENTE.

11.1.4 A CONCESSIONÁRIA deverá ocupar plenamente o imóvel imediatamente após a assinatura do contrato, exceto, se por condições imprevisíveis justificadas pelo CONCESSIONÁRIO e aprovadas pela CONCEDENTE.

11.2 DO RECEBIMENTO

11.2.1 A CONCESSIONÁRIA fica comprometida a devolver o imóvel à CONCEDENTE em iguais ou superiores condições de uso, conforme laudo de vistoria de saída.

11.2.2 A CONCEDENTE realizará inspeção do recebimento do objeto contratado, por meio de profissionais técnicos competentes, com a finalidade de verificar as condições de recebimento do imóvel e relacionar os arremates, retoques e revisões finais que se fizerem necessários.

11.2.3 A CONCESSIONÁRIA fica obrigada a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à CONCEDENTE não atestar o recebimento até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no ato de recebimento provisório.

11.2.4 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste vistoria de saída, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo estipulado pela CONCEDENTE, a contar da notificação à CONCESSIONÁRIA, às suas custas, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

11.2.5 Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo estipulado pela CONCEDENTE, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado.

11.2.6 O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço.

12. DO PAGAMENTO

12.1 O pagamento do valor principal referente à concessão de uso deve ser realizado mensalmente pelo CONCESSIONÁRIO através de boleto emitido pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário.

12.2 O pagamento dos valores proporcionais mensais relativos ao consumo de água, esgoto, luz e taxa de recolhimento de resíduos sólidos serão realizados através de boleto emitido pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário.

12.3 Os boletos poderão ser retirados pela CONCESSIONÁRIA através do endereço eletrônico.

12.3.1 Em caso de falha no sistema, caberá a CONCEDENTE, quando devidamente alertada pelo CONCESSIONÁRIO, encaminhar boleto por meio eletrônico através de endereço de e-mail cadastrado.

12.4 O pagamento dos valores da retribuição pela utilização do imóvel, de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, deverá ocorrer até o dia 10 (considerando o dia útil subsequente) do mês subsequente ao que a obrigação se referir.

12.4.1 O não pagamento do valor estabelecido nesta cláusula, até a data estipulada, implicará em multa contratual de 2% sobre o valor devido acrescido de juros moratórios de 0,033% ao dia.

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

13. REAJUSTE

13.1 O valor da retribuição mensal referente a concessão de uso será reajustado anualmente, a partir do decurso dos primeiros 12 (doze) meses de sua vigência, pela variação apurada pelo IGP-M ou outro que venha a ser fixado pelo Governo Federal ou entre acordo entre as partes.

13.2 O valor do consumo proporcional de água, esgoto, luz e taxa de recolhimento de resíduos sólidos serão reajustados de acordo com o praticado pelas empresas oficiais gestoras dos serviços.

14. GARANTIA DA EXECUÇÃO

14.1 A CONCESSIONÁRIA apresentará, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, a critério do CONCEDENTE, contado da assinatura do contrato, comprovante de prestação de garantia, podendo optar por caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária, em valor correspondente a 5 % (cinco por cento) do valor total do contrato, com validade durante a execução do contrato e 90 (noventa) dias após término da vigência contratual, devendo ser renovada a cada prorrogação.

14.1.1 A inobservância do prazo fixado para apresentação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso, até o máximo de 2% (dois por cento).

14.1.2 O não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos constituirão motivos para extinção do contrato, conforme Art. 137, inciso I da Lei Nº 14.133 de 2021.

14.2 A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, o pagamento de:

14.2.1 prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas;

14.2.2 prejuízos diretos causados à Administração decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do contrato;

14.2.3 multas moratórias e punitivas aplicadas pela Administração à CONCESSIONÁRIA;

14.3 No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

14.4 Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, a CONCESSIONÁRIA obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data em que for notificada.

14.5 A CONCEDENTE executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

14.6 Será considerada extinta a garantia:

14.6.1 com a devolução da apólice, carta fiança ou autorização para o levantamento de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia, acompanhada de declaração da CONCEDENTE, mediante termo circunstanciado, de que a CONCESSIONÁRIA cumpriu todas as cláusulas do contrato;

14.6.2 no prazo de 90 (noventa) dias após o término da vigência do contrato, caso a Administração não comunique a ocorrência de sinistros.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, a CONCESSIONÁRIA que:

15.1.1 - dar causa à inexecução parcial do contrato;

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

15.1.3 - dar causa à inexecução total do contrato;

15.1.4 - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

15.1.5 - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

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

15.1.7 - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

15.1.8 - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

15.1.9 - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

15.1.11 - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

15.1.12 - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

15.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021, as seguintes sanções:

15.2.1 - advertência;

15.2.2 - multa;

15.2.3 - impedimento de licitar e contratar;

15.2.4 - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

16. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

16.1 Considerando que o Banco de Brasília é uma sociedade de economia mista pertencente a administração indireta, portanto através da NOTA n. 00225/2023/CONS/PFFUB/PGF/AGU, item 19, ficou claro que a concessão de uso onerosa, por se tratar o Banco de Brasília de entidade integrante da Administração Pública indireta, poderá ser realizado através da dispensa de licitação com fulcro no art. 76, § 3º, I, da Lei nº 14.133/2021.

16.2 Logo, com todos os dados obtidos, que apontam para o justo interesse público da manutenção da Instituição Financeira no Campus, e suportados no artigo 75, § 3º, inciso I da Lei 14.133/2021 e pareceres jurídicos sobre o caso, compreendemos ser possível que o imóvel seja ofertado através de dispensa de licitação.

17. ESTIMATIVA DE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIA

17.1 O custo da concessão de uso onerosa será de R\$ 12.063,63 (Doze mil e sessenta e três reais e sessenta e três centavos), sendo R\$ 9.209,50 (nove mil duzentos e nove reais e cinquenta centavos) de taxa de concessão de uso e R\$ 2.854,13 (dois mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos) referente a rateio de consumo de energia elétrica, água e recolhimento de lixo

17.2 Foi utilizada a metodologia de acordo com a Instrução Normativa nº 2 de 2017 da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) - Anexo 1, e entre os valores mínimo, médio e máximo fornecidos pela metodologia foi proposto o valor de R\$ 9.209,50 (nove mil duzentos e nove reais e cinquenta centavos) acrescido de valor para rateio de despesas de R\$ 2.854,13 (dois mil oitocentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos), conforme anexo 1.

17.3 Analisando os valores e considerando as condições do imóvel e os demais comércios bancários já estabelecidos no Campus Darcy Ribeiro, bem como a metodologia aplicada pela SPI de acordo com a Instrução Normativa nº 2 de 2017 da Secretaria de

Patrimônio da União (SPU), concluiu-se que se trata de proposta vantajosa para a Administração, pois está dentro dos padrões de mercado e dos valores praticados pela UnB.

17.4 Nos valores estipulados estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução contratual, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

17.5 Caso venham a ser criados por órgãos governamentais outros encargos que incidam sobre o imóvel, estes serão igualmente repassados ao CONCESSIONÁRIO.

18. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

18.1 O recursos serão recebidos pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário através da UG 154040, Gestão 15257, Código de Recolhimento 288047 (taxa de uso de imóveis).

1. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

IGOR DOS SANTOS RODRIGUES
ADMINISTRADOR

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - SEI_11134602_Oficio_21.pdf (40.6 KB)
- Anexo II - SEI_8825526_Termo_de_Permissao_de_Uso.pdf (53.97 KB)
- Anexo III - SEI_10398772_Oficio_148.pdf (38.59 KB)