



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

TERMO DE REFERÊNCIA 002/2025

**SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS
NECESSIDADES E FUNCIONAMENTO DO ESCRITÓRIO DE
REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA – ESBRA.**

MARÇO/2025



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

DADOS DA INSTITUIÇÃO

Órgão: Casa Civil – Escritório de Representação em Brasília

CNPJ: 07.774.626/0001-02

Endereço: SRTVS Quadra 701, Bloco K, Salas 717 a 719, Edifício Embassy
Tower

CEP: 70.340-908

Cidade: Brasília/DF

Contato: (61) 3328-7206

DESCRIÇÃO DO OBJETO

Locação de Imóvel, salas comerciais para o funcionamento da sede do Escritório de Representação da Prefeitura de Manaus em Brasília, por um período de 12 meses, podendo ser estendido.

JUSTIFICATIVA

O Escritório de Representação em Brasília, reestruturado pela Lei nº 2.389, de 04 de janeiro de 2019, possui a finalidade primordial promover suporte aos Órgãos e entidades da Administração Pública Municipal em suas demandas institucionais na capital federal, atuando junto ao Governo Federal e agências de desenvolvimento nacionais e internacionais, considerando a necessidade de articulação entre as diferentes esferas de Governo, com o fito de consolidar as relações intergovernamentais, de modo a assegurar a operacionalização adequada dos mecanismos indispensáveis ao funcionamento do sistema federativo de Governo.

Para desempenhar suas atribuições, o ESBRA possui a demanda por uma



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

estrutura física predial que possa atender aos servidores envolvidos com as atividades administrativas públicas, assim como espaço de trabalho para técnicos, sem falar na recepção e suporte de autoridades do Governo Municipal de Manaus, bem como espaço para reuniões que visem o fortalecimento das relações intergovernamentais.

Para tanto, um espaço de locação para atender ao órgão torna-se imprescindível e tal empreendimento deve estar localizado no centro de Brasília-DF, estando perto dos principais órgãos federais, tendo sala privativa e de reunião, banheiro, copa e recepção.

Embora o Manual de procedimentos de locação de imóveis (Decreto Municipal nº 5.701/23) consigne que os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, após constatação da necessidade da locação de novo imóvel, deverão, preliminarmente, verificar com a Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Gestão - SEMAD os imóveis edificadas disponíveis de propriedade da Prefeitura de Manaus, tal situação não cabe a este órgão ESBRA que precisa estar instalado na Capital Federal.

Noutro giro, o Decreto Municipal nº 5.701/23 registra que, havendo disponibilidade ou caso o órgão ou entidade da Administração Pública Municipal solicitante demonstre que o imóvel não atende às pretensões do serviço a ser implementado, ficará autorizada a realização de locação mediante pesquisa de mercado considerando no mínimo 03 (três) propostas de imóveis, demonstrando a vantajosidade e a economicidade na contratação, exceto quando se tratar de imóveis destinados à implantação de unidades educacionais, estabelecimentos assistenciais de saúde e estabelecimentos socioassistenciais.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 07774626000102-0-000001/2025

Data de publicação no PNCP: 27/11/2024

ID do item no PCA: 278



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

Classe/Grupo: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

Nesse sentido, para o cumprimento a contento de suas atribuições legais, o ESBRA mantém a necessidade de manutenção de um espaço físico em Brasília como condição fundamental, necessitando contratar aluguel voltado a manutenção de suas atividades precípuas e essenciais ao poder público municipal de Manaus.

A opção por um espaço alugado torna-se mais econômico que construir ou manter um espaço próprio, reduzindo os custos para a administração pública. O viés técnico dá oportunidade de desenvolver atividades essenciais ao município com agilidade e de forma estratégica.

As salas podem ser utilizadas imediatamente, não sendo necessário qualquer intervenção, tanto na parte estrutural, quando na parte de instalações. Além disso, todo e qualquer reparo, sendo ele causado por agentes meteorológicos ou uso, serão custeados pelo proprietário da sala, não onerando valor com manutenção predial para essa entidade.

Por se tratar de um bem durável, o ciclo de vida do objeto é dispensável nessa análise, ficando somente em responsabilidade do contratante, devolver o bem contratado como lhe foi entregue no início da vigência desse contrato. A respeito do mobiliário, como se trata de móveis que não pertencem a essa Prefeitura, o fim do objeto dessa contratação não irá onerar a Administração Pública, com movimentação e baixa de patrimônios, até mesmo o descarte dos mesmos.



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando que não há imóveis físicos vagos e disponíveis que atendam ao Escritório de Representação em Brasília, conforme demonstrado no e-mail respondido pela Unidade Gestora de Compras Municipais – UGCM/ SEMAD, dia 18 de março de 2025, fls. adotou-se a prática da procura de locação de um imóvel que atenda a atual estrutura do ESBRA.

É necessário que o espaço acomode confortavelmente o número esperado de participantes, garantindo segurança e bem estar para os servidores da casa e pessoas que estiverem em missão na Capital Federal;

O ambiente deve ser climatizado de forma funcional para a realização das atividades e o pleno funcionamento dos equipamentos dispendiados pelo trabalho;

A localização deve ser na área central, local de fácil acesso e com conveniência para transporte público próximo e deverá disponibilizar vagas de garagem para viabilizar o estacionamento.

Região segura, com baixo índice de criminalidade e infraestrutura externa que favoreça a mobilidade e a integridade dos participantes;

Mobiliário em geral, que atenda ergonomicamente as instalações necessárias e devidas para atender funcionalmente os processos de trabalho, conforme a Norma Regulamentadora – NBR 17, de 20/12/2022, Portaria MTP nº 4.219/2022.

Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

É vedada a sublocação imóvel.

Apresentar os documentos necessários comprovando sua regularidade fiscal.



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

DETALHAMENTO DO OBJETO

ID	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UNIDADE	MÊS
ID503429	ID SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, Característica(s): especializado em locação de espaço físico, Características Adicional(is): conforme Projeto Básico/Termo de Referência. Características: 01 (uma) sala comercial, ou conjunto de salas conjugadas, em região de fácil acesso aos órgãos públicos federais e empresas.	MÊS	12

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

QTD	MÊS	ANO
01	JULHO	2025
02	AGOSTO	
03	SETEMBRO	
04	OUTUBRO	
05	NOVEMBRO	
06	DEZEMBRO	
07	JANEIRO	2026
08	FEVEREIRO	
09	MARÇO	
10	ABRIL	
11	MAIO	
12	JUNHO	



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de Inexigibilidade, conforme o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

FUNDAMENTO LEGAL

6.1. Constituição da República Federativa do Brasil, de 05/10/1988;

6.2. Lei nº 14.133 de 01/04/2021.

6.3. Decreto Municipal nº 5.701/23.

6.1. Lei nº 8.245/1991.

PRAZO DE VIGÊNCIA

A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

8.1. Comprometer-se a cumprir o estabelecido neste Termo de Referência;

8.2. Responsabilizar-se integralmente pela prestação dos serviços contratados nos termos da legislação vigente;

8.3. Responsabilizar-se pela observância de toda a legislação pertinente direta e indiretamente aplicável ao objeto;

8.4. Executar os serviços de acordo com as especificações constantes no detalhamento do
objeto;

8.5. Disponibilizar o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento,
para que o mesmo possa atender com presteza o fim que se destina;

8.6. A Contratada deverá estar em dia com suas obrigações legais, mantendo sua regularidade fiscal durante todo o período de contratação;



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

8.7. A quitação anual do Imposto de Propriedade Territorial Urbana – IPTU, bem como taxas extras que incidam sobre o imóvel são de responsabilidade da Contratada;

8.8. A Contratada deverá cumprir fielmente as cláusulas contratuais e, sempre que solicitado pelo órgão competente, deverá dirimir quaisquer dúvidas que vier a acontecer atinente ao período de locação do imóvel e vagas de garagem.

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1. Informar à Contratada toda e qualquer ocorrência relacionada com o objeto do contrato, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas;

9.2. Providenciar os pagamentos à Contratada de acordo com prazos fixados no contrato de locação;

9.3. Proporcionar à Contratada todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do contrato a ser firmado;

9.4. A Contratante deverá se responsabilizar pelo pagamento da taxa condominial que incidir sobre o imóvel;

9.5. Relacionar-se com a contratada exclusivamente através de pessoa por ela credenciada;

9.6. A Contratante deverá zelar pelo bom uso do espaço e manutenção do imóvel, responsabilizando-se por quaisquer danos que vier causar, exceto por aqueles decorrente do uso habitual ao longo do tempo;

9.7. Comunicar à Comissão Permanente de Ética e Disciplina nas Licitações e Contratos

– CED/LC os casos de descumprimento de compromisso pela contratada, nos termos da Lei nº 2.954, de 16 de setembro de 2022.



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

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.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, haja vista o objeto da contratação. O Município, antes de adentrar no imóvel, deverá realizar a vistoria da condições do imóvel, devendo fazer o mesmo por ocasião da entrega das chaves.

Deverão ser precedidos de Avaliação Prévia, levando em consideração o condomínio, seguros, impostos e outras despesas a fim de comprovar a compatibilidade do preço a ser contratado com o praticado no mercado.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização dos serviços e atesto das Notas Fiscais será feito por Comissão formada por servidores deste órgão para tal finalidade, observando-se as disposições contidas;

10.2. A contratante fiscalizará a execução do serviço contratado, zelando para que o serviço prestado esteja de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência;

PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados em até 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação do requerimento, nota fiscal, recibo (2 vias), certidões negativas atualizadas (Federal, Estadual, Municipal, INSS e FGTS), CNDT



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

(trabalhista);

Os documentos deverão ser atestados por Comissão a ser constituída pela contratante para fiscalizar e acompanhar a execução dos serviços prestados;

A periodicidade das operações serão realizadas **mensalmente**, conforme o cronograma definido:

QTD/MÊS	MÊS	ANO
01	JULHO	2025
02	AGOSTO	
03	SETEMBRO	
04	OUTUBRO	
05	NOVEMBRO	
06	DEZEMBRO	
07	JANEIRO	
08	FEVEREIRO	
09	MARÇO	
10	ABRIL	2026
11	MAIO	
12	JUNHO	

O pagamento será realizado via transferência bancária para a conta cadastrada da contratada.

RESCISÃO CONTRATUAL

Por ato unilateral conforme previsão da Lei nº 14.133/2021 quando esta possibilita a rescisão unilateral de um contrato pela administração pública, devendo para tanto, ser autorizada por escrito e fundamentada, estando pautada numa das seguintes motivações:

- Não cumprimento ou cumprimento irregular de normas editalícias ou de cláusulas contratuais;
- Não cumprimento de especificações, de projetos ou de prazos;
- Supressão de obras, serviços ou compras que acarrete modificação do valor inicial do contrato;



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

- Suspensão do contrato em prazo superior a três meses;
- Repetidas suspensões que totalizem 90 dias úteis;
- Atraso superior a dois meses dos pagamentos ou de parcelas de pagamento devidos pela administração
- A rescisão unilateral ocorrida antes do término do contrato, pelo LOCATÁRIO, não gera o direito ao LOCADOR de indenização ou multa compensatória ao período remanescente.
- Amigável, por acordo entre as partes, mediante autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, reduzida a termo no processo licitatório, desde que haja conveniência para a contratante;
- Mediante fim do objeto contratado.
- A rescisão unilateral deve ser reduzida a termo no respectivo processo.

PENALIDADES

13.1. Serão aplicadas as sanções administrativas nos casos previstos nos termos da Lei nº 14.133 de 01/04/2021 e da Lei Municipal nº 2.954/2022;

13.2. A Contratada poderá ser aplicada as seguintes penalidades, de acordo com a Lei nº 14.133 de 01/04/2021, sem prejuízo do direito de rescisão do Termode Contrato e às perdas e danos, ficando garantida a prévia defesa da Contratada, nos termos da Lei, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data da comunicação do ato, pela autoridade competente. Por ato escrito do Contratante, nos casos enumerados na lei nº. 14.133/2021 em seu artigo 156 e respectivos incisos, tal norma definiu os seguintes tipos de penalidade administrativa:

- a) Advertência, prevista no artigo 156, inciso I, da lei nº. 14.133/2021, sendo este o tipo de penalidade mais branda que a Administração pode imputar ao contratado para infrações consideradas



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

menos graves;

b) Multa, listada no artigo 155 da lei nº. 14.133/2021, subdividida em duas espécies: a moratória (prevista no artigo 162 da 14.133/2021 e ocorre em relação a algum atraso injustificado na execução contratual) e a punitiva que pode ser aplicada em qualquer infração administrativa listada no artigo 155 da lei nº. 14.133/2021;

c) Impedimento de licitar ou contratar, sendo esta uma penalidade de cunho mais grave, podendo ser aplicada, nas situações descritas nos incisos II, II, IV, V, VI e VII do artigo 155 da lei nº. 14.133/2021;

d) Declaração de inidoneidade, enquanto penalidade mais danosa que se pode aplicar a um contratado ou licitante, podendo esta penalidade ser aplicada em todos os incisos do artigo 155 da 14.133/2021, a depender de cada caso concreto, exceto o inciso I, que é tido como exclusivo para a penalidade de advertência;

ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação toma por base o preço já praticado na locação do imóvel, atual, no valor estimado de R\$ 8.839,16 (oito mil, oitocentos e trinta e nove reais e dezesseis centavos) disponibilizado ao Escritório de Representação em Brasília, da Prefeitura de Manaus e a avaliação de mercado, conforme pesquisa prévia apresentada:

METRAGE M	VALOR ALUGUEL	VALOR CONDOMÍNIO	ENDEREÇO
147,70 m ²	9.600,50	R\$ 4.645,67	Edifício CNC - SBN Qd. 1 - bloco B - SI 202.
168,80 m ²	10.972,00	R\$ 5.225,01	Edifício CNC - SBN Qd. 1 - bloco B - SI 804.
305 m ²	27.000,00	Incluso no Aluguel	Edifício Varig - SCN - Qd. 04 - bloco B - SI 601.
321 m ²	19.000,00	R\$ 2.350,00	Centro Empresarial Varig – SCN Qd 04 – bloco B.



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

255 m ²	12.000,00	R\$ 4.550,00	Edifício Empire Center Brasília - SBS Qd. 02.
129 m ²	14.000,00	R\$ 3.935,00	Edifício Brasil 21 - Qd. 06.

Sala Atual

112,45 m ²	8.839,16	2.000,00	Edifício Embassy Tower - SRTVSul - Bloco k - Sl 717.
-----------------------	----------	----------	--

CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

Caso seja verificado que a empresa LOCADORA deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar à LOCADORA a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que a LOCADORA realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

A LOCADORA deverá encaminhar, juntamente à Nota Fiscal ou Fatura, a documentação relacionada no art. 68 da Lei n.º 14.133/2021 e demais documentos exigidos pelas normas de liquidação das despesas, para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista.

O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pela LOCADORA.



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

A LOCATÁRIA efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

UNIDADE GESTORA: 11103 – Escritório de Representação
em Brasília

PROGRAMA DE TRABALHO: 04.122.0011.2011.0000 – Contratação
de Serviço para Manutenção Funcional.

FONTE DE RECURSO: 15000000 – Recursos não Vinculados
de Impostos.

ELEMENTO DE DESPESA: 33903910 – Locação de Imóveis.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO E SUPERVISÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

ALEX AVELAR DA SILVA CARDOSO VILELLA
Requisitante
ESBRA/C. CIVIL

SEBASTIÃO BATALHA FONSECA
Administrativo
ESBRA/C. CIVIL



Endereço: SRTVS, Quadra 701, Bloco K, Edifício Embassy Tower
Salas 717/719. CEP: 70.340,908, Asa Sul, Brasília/DF.
Telefone: +55 (61) 3328-7206/7416.

MARIANA PEREIRA FIGUEIREDO
Técnico
ESBRA/C. CIVIL

AUTORIZAÇÃO DO GESTOR

Brasília, 24 de março de 2025.

ALEXIS EUSTATIOS GARBELINI KOTSIFAS
Coordenador do Escritório de Representação em Brasília