



**PREFEITURA DE
PALMAS**



**ANEXO I AO DECRETO Nº2.460, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2023.
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)**

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)			
1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO, DA UNIDADE E DO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA			
9100 - Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas, situado no endereço ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: 77020-012, neste ato representado por Thiago de Paulo Marconi.			
2. DESCRIÇÃO DO OBJETO			
Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas, localizado no endereço ACSO 11, AV. LO 01, CONJ. 01, Lote 11, Palmas – TO, com terreno de 640 m ² com área construída total de 1.048,55 m ²			
3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO			
A locação deste imóvel faz-se necessária pois o prédio onde está alocada a Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas atualmente apresenta sérios problemas no telhado, provocando vazamentos e goteiras que podem causar sérios prejuízos a esta Autarquia Municipal, como encharcamento de processos, queima de computadores e outros equipamentos elétricos até mesmo causar curto circuito no sistema elétrico. Devido ao crescimento desta Agência, foi elaborado um projeto para melhoria do espaço físico das salas já existentes, com a instalação de divisórias em material Drywall, e seria necessário a instalação de novos ares-condicionados devido as novas divisórias. Foi encaminhado o OFÍCIO Nº 168/2023/ARP/DADM para a empresa responsável pelo prédio sobre a capacidade da rede elétrica para a instalação dos ares-condicionados e não obtivemos respostas.			
4. HISTÓRICO DA DEMANDA			
Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas, pelo período de 36 (trinta e seis) meses, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos.			
5. QUANTITATIVOS ESTIMADOS			
ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UND. MEDIDA	QTD.
01	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Agência de Regulação, Controle e Fiscalização de Serviços Públicos de Palmas, localizado no endereço ACSO 11, AV. LO 01, CONJ. 01, Lote 11, Palmas – TO, com 1.048,55 m ² .	Mensal	36

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B





**PREFEITURA DE
PALMAS**



6. JUSTIFICATIVA DOS QUANTITATIVOS ESTIMADOS	
Não se aplica.	
7. DATA ESTIMADA DE CONTRATAÇÃO	20 de setembro
8. CONDIÇÕES GERAIS	
8.1. A presente locação de imóvel será firmado mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”. 8.1.1. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR (EMPRESA) 8.1.2. O LOCADOR obriga-se a: 8.1.3. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta; 8.1.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração; 8.1.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel; 8.1.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel; 8.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação; 8.1.8. Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes; 8.1.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica; 8.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador; 8.1.11. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo: a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, caso haja; e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio;	

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

Telefone: 3313-7715 | E-mail: arp@palmas.to.gov.br

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B





**PREFEITURA DE
PALMAS**



f. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

g. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas, se houver.

8.1.12. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

8.1.13. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

8.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contrafogo;

8.1.15. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, incidente sobre o imóvel;

8.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

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

8.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

8.1.18. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.

8.2. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA (ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL)

8.2.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

8.2.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

8.2.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

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

8.2.5. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

8.2.6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.2.7. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.2.8. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

Telefone: 3313-7715 | E-mail: arp@palmas.to.gov.br

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B





**PREFEITURA DE
PALMAS**



8.245, de 1991;

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

8.2.10. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

8.2.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

8.2.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. consumo de água e esgoto, energia elétrica e contribuição de iluminação pública;
- b. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- c. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

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

8.2.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

8.3. DO VALOR DO ALUGUEL

8.3.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 50.000,00** (cinquenta mil reais), perfazendo o valor global anual de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais) e o valor trienal de **R\$ 1.800.000,00** (um milhão e oitocentos mil reais).

8.3.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

8.3.3. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

8.4. DO PAGAMENTO

8.4.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, no prazo de até 30 (trinta) dias, por meio de ordem bancária em conta-corrente do LOCATÁRIO, Banco do Brasil, Agência: nº. _____, Conta-Corrente: nº _____, quando mantidas as mesmas condições iniciais de habilitação e caso não haja fato impeditivo para o

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

Telefone: 3313-7715 | E-mail: arp@palmas.to.gov.br

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B





**PREFEITURA DE
PALMAS**



Agência de Regulação, Controle e Fiscalização
de Serviços Públicos de Palmas

qual não tenha concorrido.

8.4.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelos servidores competentes, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

8.4.3. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

8.4.4. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

8.4.5. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade fiscal e trabalhista, devendo seu resultado ser impresso e juntado ao processo de pagamento.

8.4.6. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

8.4.7. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

8.4.9. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

8.4.10. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

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

$I = (TX) \quad I = (6/100) \quad I = 0,00016438$

365 TX = Percentual da taxa anual = 6%.

8.5. DA FISCALIZAÇÃO

8.5.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

8.5.2. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

Telefone: 3313-7715 E-mail: arp@palmas.to.gov.br

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B





**PREFEITURA DE
PALMAS**



que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

8.5.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

8.5.4. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

9. ASSINATURAS

Responsável pela elaboração do documento.

Data: ____/____/____

Responsável pela aprovação do documento.

Data: ____/____/____

ACSE 1 - Avenida JK, Conjunto 2, Lote 33, 2º andar - CEP: **77014-028**

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: THIAGO DE PAULO MARCONI (ASSINATURA) EM 12/08/2024 18:04:45
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: JACKELINY RUBIA MARQUES (ASSINATURA) EM 12/08/2024 15:28:24

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://epalmas.palmas.to.gov.br/cadastroUsuarioExterno/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 8975F10B

