



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 23079.016813/2017-60

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a contratação de **empresa de consultoria especializada da área imobiliária para prestação de serviços de intermediação de LOCAÇÃO de imóveis** de propriedade da Universidade Federal do Rio de Janeiro, localizados no Edifício Ventura Corporate Towers, situado na Avenida República do Chile, nº 330, Centro da Cidade do Rio de Janeiro/RJ.

1.1.1. A relação dos imóveis atualmente disponíveis para locação, de que trata o subitem 1.1, estão descritos no Anexo A.

1.1.2. Durante a vigência do contrato de consultoria imobiliária, outros imóveis localizados no Edifício Ventura Corporate Towers, de propriedade desta Universidade, descritos no Anexo B, poderão vir a ser objeto da presente contratação, em caso de vacância.

1.1.3. Na hipótese descrita no subitem 1.1.2, o Anexo I deverá ser atualizado pela UFRJ e encaminhado para conhecimento da empresa de consultoria, a fim de constituir o objeto da contratação.

1.2. O valor da presente contratação corresponde ao percentual da comissão que será paga pelos serviços, **calculado com base no valor do primeiro mês de locação** do imóvel objeto da intermediação e efetivamente pago à UFRJ, **sendo o percentual máximo estimado de 100% (cem por cento).**

2. JUSTIFICATIVA, OBJETIVO E BENEFÍCIOS DA CONTRATAÇÃO.

2.1. Existem fatores diversos que influenciam a decisão de locação de imóveis de propriedade da Administração, fatores esses que vão desde a necessidade de captação de recursos, manutenção preventiva e corretiva das edificações, até a disponibilização de serviços à comunidade universitária, dentre outros.

2.2. Considerando que a manutenção preventiva e corretiva é imprescindível para garantir a vida útil dos bens imóveis da UFRJ, suas funcionalidades e melhorias, sua valorização patrimonial e atendimento de demandas de interesse público, a locação de determinados imóveis constitui prática que tende a socorrer o orçamento desta autarquia no sentido de atribuir mais eficiência à gestão patrimonial e precaver-se de interrupções não previstas nas suas atividades.

2.3. Diante da necessidade de dar destinação aos seus bens imóveis dentro da órbita delimitada por suas finalidades, a UFRJ se vê obrigada a buscar soluções para o enfrentamento de questões que exsurtem como desafios à boa gestão de seu patrimônio imobiliário, seja para fins de captação de recursos próprios, seja para disponibilizar serviços e produtos à comunidade universitária nos seus campi.

2.4. A dificuldade de realizar locações de imóveis de características especiais mediante licitações tem se tornado um grande desafio para a UFRJ, a exemplo dos andares de propriedade desta autarquia no supra Edifício Ventura Corporate Towers, para as quais três leilões em 2016, 2017 e 2018 foram realizados, sem que acudissem interessados, fato que impõe severos ônus financeiros ao orçamento da instituição.

2.5. Diante desse cenário que tem se mostrado atualmente muito desfavorável para a UFRJ realizar esse tipo de locação, a futura contratação de que trata este Termo de Referência tem como finalidade buscar outra solução, de cunho legal, para não penalizar ainda mais esta autarquia com a demora na formalização de contratos dessa natureza.

2.6. O objetivo dessa contratação se concentra na busca por soluções para não onerar ainda mais o orçamento da UFRJ pela dificuldade de proceder-se esse tipo de locação imobiliária, eis que ao mesmo tempo em que deixa de arrecadar pela vacância do imóvel, ainda precisa suportar custos de condomínio e IPTU, por exemplo.



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

2.7. Por esse prisma, a metodologia dessa contratação contempla a proteção ao orçamento da UFRJ de insucessos nos procedimentos de locação, condicionando, por conseguinte, o pagamento pelo serviço prestado pelo êxito da locação, ao efetivo pagamento da primeira mensalidade do locatário, mediante o estabelecimento de norma contratual que precate o interesse público envolvido.

3. DA CLASSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Para a contratação dos serviços será adotada a licitação na **modalidade Pregão**, na forma eletrônica, que será regida pelo Decreto nº 5.450/05 e pela Lei nº 10.520/02, por enquadrarem-se como serviços comuns.

3.2. Os serviços serão executados na forma de execução indireta, mediante o regime de empreitada por preço unitário, na forma do art. 10, II, “b”, da Lei nº 8.666/93.

4. FORMA DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

4.1. Os serviços serão executados diretamente pela força de trabalho da Contratada e serão aferidos por resultado, considerando cada locação imobiliária intermediada e formalizada pela UFRJ.

5. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

5.1. Como prova de qualificação técnica será exigido da licitante:

5.1.1. Prova de registro ou inscrição na entidade profissional competente;

5.1.2. Atestados, Certidões e/ou Declarações fornecidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado que comprovem ter o licitante executado, de forma satisfatória, objeto compatível em características, quantidades e prazos com o objeto desta licitação;

5.1.3. Os atestados, certidões e/ou declarações, contendo a identificação do signatário, devem ser apresentados em papel timbrado dos signatário e devem indicar as características, quantidades e prazos das atividades executadas ou em execução pela licitante.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Constituem regras a serem atendidas pela empresa de consultoria contratada:

6.1.1. Prestar assessoramento auxiliando nas tratativas entre a UFRJ e o(s) interessado(s) durante todo o período até a assinatura dos devidos documentos de conclusão dos processos constantes do contrato de Locação.

6.1.2. Admitir e dirigir sob sua inteira responsabilidade e custo o pessoal, direto ou indireto, adequado e capacitado de que necessitar, seja em horários normais e/ou extraordinários, responsabilizando-se pelo pontual pagamento da remuneração de seus funcionários, bem como responder pelos encargos decorrentes da legislação trabalhista, previdenciária, acidentária, inclusive adicionais de periculosidade e/ou insalubridade, se devidos, de responsabilidade civil e quaisquer despesas que se tornem necessárias à execução dos serviços ora contratados.

6.1.3. Cumprir rigorosamente qualquer outra orientação específica relativa ao objeto do contrato, que eventualmente lhe for transmitida por escrito pela UFRJ, durante o período de vigência deste instrumento.

6.1.4. Observar fielmente a legislação vigente e, se for o caso, incluir nas notas de prestação de serviços os descontos e ou retenções, conforme determinação de legislação específica dos poderes públicos, seja federal, estadual ou municipal.

6.1.5. Responsabilizar-se por todas as atividades pertinentes à comercialização imobiliária, abrangendo principalmente:

6.1.5.1. A definição do público alvo, o estabelecimento da forma de abordagem e a recomendação de preço pedido, submetido para aprovação prévia e expressa da UFRJ, amparado pelas informações de mercado levantadas “in loco”;



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

- 6.1.5.2.** A realização de uma oferta pública, simples, objetiva e sem maiores formalidades, mas suficientemente clara quanto aos seus objetivos, veiculada em jornal de grande circulação, com prazo mínimo de 5 (cinco) dias;
- 6.1.5.3.** Adotar medidas, caso apareça mais de um interessado para a locação do mesmo imóvel/andar, com vistas a garantir a melhor contratação, sempre de modo impessoal, podendo, por exemplo, conferir prazo de 24 horas para que os interessados encaminhem proposta em envelopes fechados/lacrados;
- 6.1.5.4.** Contratar, na hipótese do item anterior, a empresa que ofertar o maior preço ou realização de sorteio caso apresentem preço semelhante;
- 6.1.5.5.** Registrar em ata as ações desenvolvidas em todo o procedimento;
- 6.1.5.6.** Disponibilizar todas as informações contidas nos subitens 6.1.5.1. a 6.1.5.6. na forma e no tempo solicitado pela UFRJ.
- 6.1.6.** Relacionar-se com o promitente locatário a fim de prestar-lhe, sempre que necessário, as devidas informações e orientações.
- 6.1.7.** Fornecer e disponibilizar periodicamente, ou quando solicitado pela UFRJ, informações e documentos relativos aos serviços executados.
- 6.1.8.** Manter o sigilo profissional, contratual e bancário e a integridade das informações e dos documentos aos quais tenham acesso ou manuseiem, sob a forma de originais, cópias ou meio magnético.
- 6.1.9.** Na condição de responsável por atos próprios ou de seus prepostos, responder por qualquer tipo de autuação ou ação que a UFRJ venha a sofrer em decorrência da prestação de serviços ora contratados;
- 6.1.10.** Responder, ainda, pela observância das Leis, Posturas e Regulamentos.
- 6.1.11.** Responder por todos os documentos inerentes ao contrato obrigando-se a dispensar todo o cuidado e diligências à sua conservação e guarda, respondendo, caso contrário, por sua perda ou extravio.
- 6.1.12.** Auxiliar o estabelecimento dos valores mínimos de locação de cada imóvel, considerados os valores praticados no mercado, para fins de análise prévia e aprovação formal da UFRJ.
- 6.1.13.** Responder pela guarda temporária das chaves de imóveis que lhe forem repassadas pela UFRJ, cumprindo os prazos de devolução por determinados por esta, e zelando pelas condições e integridade dos imóveis.
- 6.1.14.** Não permitir, a qualquer título, a confecção de cópias das chaves dos imóveis a ela confiadas.
- 6.1.15.** Dedicar-se à intermediação praticando os atos que se relacionem com os negócios, visando à sua otimização e o bom atendimento do objeto deste Termo de Referência.
- 6.1.16.** Negociar a locação com os eventuais interessados, respeitando o preço de mercado, fundamentado em estudo realizado pela empresa e encaminhado previamente à UFRJ para aceite.
- 6.1.17.** Não oferecer e/ou conceder abatimentos, descontos, parcelamentos, relacionados à intermediação das locações, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da UFRJ.
- 6.1.18.** Arcar com todos e quaisquer custos e despesas necessários ao exercício da intermediação, tais como locomoção, comunicação, dentre outros, sendo certo que não haverá reembolso de despesas por parte da UFRJ.
- 6.1.19.** Respeitar e não utilizar para fins estranhos ao objeto deste termo de referência, de qualquer maneira, salvo prévio e expresso consentimento, por escrito, da UFRJ, suas marcas, símbolos, imagens, propriedades intelectuais, dentre outros elementos que caracterizem esta autarquia.
- 6.1.20.** Não reconhecer a procedência nem se manifestar a respeito de eventuais reclamações relativas aos bens imóveis ou à intermediação sem consultar, prévia e



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

expressamente, a UFRJ e ter obtido desta o consentimento, por escrito, de manifestar-se em relação às referidas reclamações.

6.1.21. Fornecer à UFRJ relatórios mensais, todo dia 30 (trinta) de cada mês, ou sempre que lhe for solicitado por esta autarquia, contendo informações relacionadas às atividades da intermediação, incluindo, de forma meramente exemplificativa, aquelas referentes às consultas ao mercado, às ações já implementadas de relacionamento com os interessados, aos projetos em andamento, bem como outras informações pertinentes às suas atividades (“Relatórios Mensais”), bem como prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

6.1.22. Firmar compromisso e incentivar a adoção de mecanismos e procedimentos internos de conformidade/*compliance* e ética corporativa, preenchendo e entregando a UFRJ Declaração Prévia de Conformidade, conforme modelo apresentado no **Anexo C**.

6.2. Constituem obrigações da UFRJ, sem prejuízo das obrigações resultantes da aplicação da Lei n.º 8.666/93 e demais normas pertinentes:

6.2.1. Garantir os recursos financeiros necessários para cobrir as despesas de execução deste contrato e efetuar o pagamento devido, dentro do prazo contratual, a partir da quitação do primeiro mês da locação realizado.

6.2.2. Permitir o livre acesso dos empregados da Contratada para a execução dos serviços, proporcionando todas as facilidades para que a empresa possa desempenhar seus serviços nos limites do contrato.

6.2.3. Promover reuniões com o(s) representante(s) da Contratada, sempre que necessário, definindo procedimentos para o perfeito desenvolvimento dos trabalhos.

6.2.4. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela Contratada.

6.2.5. Manifestar-se formalmente em todos os atos relativos à execução do contrato, em especial, na aplicação de sanções e alterações da avença.

6.2.6. Indicar o gestor e o fiscal, com seus respectivos substitutos, que acompanharão e fiscalizarão a execução dos serviços contratados.

6.2.7. Impedir que terceiros executem o objeto deste Termo de Referência.

6.2.8. Receber, conferir e atestar as notas fiscais/documentos de cobrança, acompanhadas de cópia dos documentos arrolados neste contrato, compatível com o efetivo declarado.

6.2.9. Fornecer atestados de capacidade técnica, quando formal e motivadamente requeridos, desde que atendidas às obrigações contratuais, observado que:

a) Para a emissão de atestado de capacidade técnica, a Contratada deverá protocolar junto à Fiscalização do contrato, requerimento devidamente fundamentado;

b) De posse do requerimento da Contratada, a Fiscalização constituirá processo administrativo próprio para o requerimento e o instruirá com as informações pertinentes à execução contratual, devendo opinar, fundamentadamente, pela concessão ou não do atestado requerido, com base nos registros da Fiscalização;

c) Instruído o processo pela Fiscalização, este será remetido para o Gestor do Contrato para conhecimento da manifestação da Fiscalização e da pretensão da Contratada, providenciando, se for o caso, os termos do atestado que será emitido pela UFRJ, que constará do processo específico do atestado requerido;

d) Aprovada a emissão do atestado de capacidade técnica pela Fiscalização e pelo Gestor do Contrato, o processo será encaminhado à autoridade competente que subscreve o instrumento contratual em nome da UFRJ para assinar o predito atestado;



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

e) Do ato da Fiscalização e/ou da Gerência do contrato que denegue o pedido de emissão de atestado de capacidade técnica requerido, cabe recurso administrativo à autoridade competente, que poderá rever ou não a decisão denegatória;

f) Encerrado o processo de emissão de atestado de capacidade técnica, este seguirá apensado ao processo da contratação.

6.2.10. Convocar, a qualquer momento, os técnicos da Contratada, para prestar esclarecimentos ou sanar problemas.

6.2.11. Atestar as notas fiscais/faturas correspondentes de acordo com as condições deste Contrato;

6.2.12. Providenciar os trâmites legais e necessários para a assinatura do Termo Contratual.

6.3. Será expressamente vedada à UFRJ no instrumento contratual permitir ou aceitar a apresentação de interessados para locação dos imóveis relacionados neste Termo de Referência por terceiro estranho à relação contratual.

6.4. O Termo de Referência, o Edital da Licitação e o Contrato se completam e se complementam no estabelecimento das normas e obrigações da UFRJ.

7. DETALHAMENTO DO SERVIÇO

7.1. Os serviços possuem a seguinte configuração:

7.1.1. A Contratada deverá pautar sua atuação exclusivamente na relação de imóveis de propriedade da UFRJ disponíveis para locação, que constam no Anexo A do Termo de Referência, da lavra da Superintendência Geral de Patrimônio da Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6, e adotar os seguintes procedimentos:

7.1.1.1. Utilizar todos os meios hábeis para ofertar e divulgar ao mercado os imóveis disponíveis para locação;

7.1.1.2. Agendar e acompanhar os interessados na visita ao imóvel;

7.1.1.3. Intermediar a negociação entre os interessados no imóvel e a UFRJ, balizada pelo preço de mercado, levantado através de estudo a ser realizado pela empresa e encaminhado previamente à UFRJ para aceite.

7.2. No intuito de atender aos fins da contratação, especificamente na comercialização de locação dos imóveis listados no Anexo A deste Termo de Referência, a Contratada deverá observar ainda os seguintes procedimentos:

7.2.1. No tocante ao processo de locação:

7.2.1.1. Partindo da região de inserção do imóvel, abordar as empresas da região, aumentando o raio de abrangência no decorrer dos trabalhos;

7.2.1.2. Entender as características do imóvel e prospectar empresas no perfil do imóvel, bem como oferecer o imóvel a empresas que estejam no mercado;

7.2.1.3. A Contratada poderá conciliar suas atividades com agentes imobiliários externos (imobiliárias, corretores autônomos, administradoras etc.), alcançando, dessa maneira, a maioria do mercado demandante.

7.2.1.4. No tocante à fase de prospecção de potenciais locatários, as ações de comercialização devem prever:

a) Elaboração de material impresso (Book);

b) Elaboração de material eletrônico;

c) Placa no imóvel, em sintonia com a legislação municipal;

d) Oferta do imóvel aos clientes corporativos;

e) Oferta do imóvel a outros clientes constantes do banco de dados da Contratada;



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

- f) Prospecção de potenciais locatários conforme estratégia determinada entre as partes;
- g) Reunião de apresentação com potenciais locatários;
- h) Divulgação do imóvel a agentes imobiliários selecionados;
- i) Veiculação de anúncios, desde que previamente submetidos e aprovados pela UFRJ.

8. DO PAGAMENTO

8.1. Pelo serviço que é objeto do presente instrumento, a UFRJ pagará à Contratada os valores na forma abaixo discriminados, em moeda corrente nacional em até 30 (trinta) dias após a apresentação de nota fiscal e/ou fatura de serviços pela Contratada.

8.1.1. A Contratada perceberá o valor correspondente ao percentual de até 100%, **de acordo com a oferta vencedora em torneio licitatório competente**, sobre o primeiro mês do aluguel constante do Contrato de Locação, conforme regras do Edital;

8.1.2. A remuneração acima exposta somente será paga à **Contratada** com a quitação do primeiro mês do aluguel do contrato de locação firmado entre o locatário e a UFRJ, considerando-se o **período de carência** e a motivação desta contratação, observado que:

8.1.2.1. Na hipótese de o contrato de locação ser cancelado por culpa ou iniciativa da Administração no período de carência, a Contratada fará jus ao pagamento no valor pactuado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir do ato de cancelamento.

8.2. A Contratada se obriga a observar os recolhimentos na fonte exigidos pela legislação federal, estadual e municipal vigentes, e incluirá na nota de prestação de serviços os descontos das alíquotas decorrentes da prestação de serviços ora contratados.

8.3. A UFRJ deverá reter a taxa de 1,5% (um e meio por cento) de Imposto de Renda sobre o valor de cada Nota Fiscal/Fatura. O valor retido deverá ser descontado do valor total da Nota Fiscal e deverá estar discriminado no corpo da mesma juntamente com o valor líquido a ser pago pela UFRJ.

8.4. Todos os custos e despesas necessários à execução do objeto deverão estar inclusos na proposta de preços e, consequentemente, no contrato, entre os quais: custos diretos e indiretos, tributos incidentes, taxa de administração, materiais, serviços, encargos sociais, trabalhistas, seguros, lucro, emolumentos ou quaisquer outros pagamentos necessários para o andamento dos serviços, de acordo com os bens imóveis de propriedade da UFRJ listados nos anexos do Termo de Referência, parte integrante do contrato que será firmado.

8.5. Durante a vigência do contrato, se forem criados novos tributos, taxas, encargos e contribuições fiscais e parafiscais, previdenciárias e trabalhistas, ou modificadas as alíquotas e/ou bases de cálculo atuais, serão revisados os valores da remuneração de modo a refletirem tais modificações, compensando-se imediatamente quaisquer diferenças decorrentes dessas modificações.

9. DA SUBCONTRATAÇÃO

9.1. Não será permitida a subcontratação total ou parcial do objeto deste Termo de Referência, devendo a prestação de serviços relacionados à locação dos imóveis relacionados no Anexo A ser realizada **EXCLUSIVAMENTE** pela Contratada no prazo de vigência pactuado, devendo a Contratada se responsabilizar pela prospecção, recebimento de propostas e comercialização da locação dos preditos imóveis.

10. DA CONFIDENCIALIDADE

10.1. Tendo em vista a natureza e o objeto da contratação, a Contratada se obriga por si, seus empregados e/ou prepostos, a manter absoluto sigilo sobre os dados, especialmente técnicos, comercial e demais informações de caráter confidencial, às quais venham a ter



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

acesso ou conhecimento em virtude do contrato ou da prestação de serviços dele decorrente, não as divulgando de qualquer forma ou sob qualquer pretexto.

10.2. O caráter de confidencialidade ora pactuado se estende no tempo e no espaço e deverá ser respeitado pela Contratada, bem como por seus empregados e prepostos, não só durante a vigência do contrato, mas, também, após a eventual extinção da relação contratual, sob pena de responder por perdas e danos, ficando a Contratada obrigada a tomar todas as providências necessárias junto a seus prepostos, empregados, representantes ou prestadores de serviço para garantir o estrito cumprimento do aqui estabelecido.

10.3. A Contratada se obriga a comunicar imediatamente à UFRJ qualquer pedido ou exigência, legal ou regulamentar (aí incluídos os pedidos e exigências em virtude de lei, norma, decisão judicial ou administrativa), que obrigue a divulgação de informações confidenciais. Neste caso, a UFRJ indicará FORMALMENTE qual a parcela das informações confidenciais atenderá à exigência legal, devendo a divulgação ater-se somente a tal parcela, sem prejuízo das demais informações confidenciais. Em nenhuma hipótese tal parcela de informações confidenciais, a ser divulgada, poderá contrariar ou não atender expresse pedido e/ou determinação judicial, legal, regulamentar ou de autoridade administrativa.

10.3.1. Para dar pleno cumprimento aos fins de resguardo do sigilo e da confidencialidade de dados e informações, a Contratada deverá entregar à UFRJ o formulário constante no Anexo D preenchido, no ato da assinatura do Contrato.

11. DO ACOMPANHAMENTO, ATESTO E FISCALIZAÇÃO

11.1. Os procedimentos de acompanhamento, o atesto e a fiscalização do serviço serão exercidos exclusivamente por servidor da UFRJ, na qualidade de fiscal devidamente nomeado por meio portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução, dando ciência de tudo à Contratada.

11.2. A Contratada fica obrigada a executar os serviços referentes ao objeto licitado, não se admitindo quaisquer modificações sem a prévia autorização da fiscalização.

11.3. A Contratada deverá responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos causados à UFRJ, em decorrência dos serviços executados, incluindo-se também os danos causados a terceiros, a que título for.

11.4. A omissão, total ou parcial, da fiscalização da UFRJ, não eximirá a Contratada de total responsabilidade pela prestação dos serviços contratados.

12. SANÇÕES APLICÁVEIS

12.1. A Contratada estará sujeita, com fundamento nos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93, no caso de execução parcial ou inexecução da obrigação, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, assegurada prévia e ampla defesa, às seguintes penalidades:

12.1.1. Advertência;

12.1.2. Cancelamento do Contrato e suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a União, pelo prazo de até 4 (quatro) anos, no caso de inexecução do serviço;

12.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a sua reabilitação perante a autoridade que aplicou a penalidade.

12.2. Com fundamento no art. 7º da Lei nº 10.520/2002 e no art. 28 do Decreto nº 5.450/2005, ficará impedida de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios e será descredenciada no SICAF pelo prazo de 5 (cinco) anos, garantida a ampla defesa, sem prejuízo das demais cominações legais a licitante que:

12.2.1. Não assinar o contrato, quando convocada dentro do prazo de validade da sua proposta;

12.2.2. Deixar de entregar documentação exigida;



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

- 12.2.3. Apresentar documentação falsa;
- 12.2.4. Não manter a proposta;
- 12.2.5. Comportar-se de modo inidôneo;
- 12.2.6. Fizer declaração falsa; ou
- 12.2.7. Cometer fraude fiscal.

13. DAS RELAÇÕES TRABALHISTAS

13.1. As partes declaram que o presente instrumento não cria qualquer vínculo empregatício entre as partes e seus funcionários e/ou prepostos obrigando-se a Contratada a isentar a UFRJ de quaisquer responsabilidades relativas a eventuais pleitos de reconhecimento de vínculos ou a encargos trabalhistas para com sócios, empregados, representantes ou subcontratados da Contratada.

13.2. Fica instituído que não se estabelece nenhuma solidariedade, subsidiariedade ou vínculo de natureza empregatícia entre a UFRJ e os funcionários e/ou prepostos da Contratada, que irão exercer as atividades, objeto do presente Termo de Referência, ficando a Contratada responsável por todas e quaisquer reclamações judiciais ou extrajudiciais formuladas por seus funcionários e/ou prepostos, sem prejuízo de eventual ação regressiva da UFRJ.

13.3. Na hipótese de aplicação de multas ou demais penalidades imputadas pelos órgãos competentes, em razão do recolhimento incompleto ou inferior de encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais, fica a Contratada obrigada a realizar os respectivos pagamentos, isentando totalmente a UFRJ de qualquer responsabilidade.

14. DA UTILIZAÇÃO DA MARCA DA CONTRATANTE

14.1. Por meio do instrumento contratual, a Contratada ficará autorizada à utilização de logomarca e denominação social da UFRJ em materiais de comunicação (apresentação comercial, estudo de caso, website corporativo, imprensa, folheteria institucional), sem qualquer custo ou remuneração a título de royalties, mediante solicitação prévia e aprovação do material por parte desta autarquia, enquanto vigente o contrato e exclusivamente para o fim do objeto da contratação.

15. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

15.1. O Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, no interesse da Administração, respeitando os prazos e diplomas legais, e os princípios gerais do direito.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A eventual tolerância ou concessão das partes quanto ao cumprimento das obrigações objeto do presente contrato será considerada mera liberalidade, não constituindo novação, renúncia ou perda de quaisquer direitos pela outra parte.

16.2. O termo do contrato oriundo da licitação somente poderá ser alterado ou modificado em qualquer de suas cláusulas mediante assinatura de respectivo termo aditivo, ouvida previamente a Procuradoria Federal, nos termos do parágrafo único do artigo 38 da Lei nº8.666/93.

16.3. Todas as notificações exigidas sob este Contrato serão feitas por correspondência, copiada e protocolada para os endereços especificados na qualificação das partes, ou outros endereços que qualquer uma das partes informar a outra por escrito.

16.4. A Contratada estará expressamente proibida de assumir quaisquer espécies de compromissos em nome da UFRJ, sem prévia e formal autorização desta.

16.5. Integram este termo, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

- 16.5.1. ANEXO A – BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UFRJ DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO
- 16.5.2. ANEXO B – OUTROS BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UFRJ;
- 16.5.3. ANEXO C – DECLARAÇÃO PRÉVIA DE CONFORMIDADE;



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

16.5.4. ANEXO D – TERMO DE CONFIDENCIALIDADE;

Rio de Janeiro, 12 de setembro de 2018.

Robson Correa Chaves
DIVISÃO DE GESTÃO DE CESSÃO DE USO
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

De acordo:

Artur Rivello de Moura Fortes
DIRETOR DA DIVISÃO DE GESTÃO DE CESSÃO DE USO

Considerando as informações prestadas no presente documento, APROVO o TERMO DE REFERENCIA, determinando a plena observância da Lei nº 8.666/93 e normas correlatas.

Aprovado por:

Taiana Fortunato Araújo
SUPERINTENDENTE GERAL DE PATRIMÔNIO



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n.º 23079.016813/2017-60

ANEXO A

BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UFRJ DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

- I. Este anexo é parte integrante do Termo de Referência, e trata da locação de andares, com vagas de estacionamento, no Edifício Ventura Corporate Towers, localizado na Av. República do Chile nº 330, Centro da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, de propriedade da UFRJ e destinados à operação comercial, conforme tabela abaixo:

TABELA 1

Imóveis vagos - Edifício Ventura Corporate Towers					
Item	Andar	Conjunto	Torre	M²	Vagas de estacionamento
1	22º	2201	A (leste)	1.645,22	46
2	4º	401	B (oeste)	1.561,74	45
3	5º	501	B (oeste)	1.559,90	46
4	21º	2101	B (oeste)	1.644,63	46
5	22º	2201	B (oeste)	1.645,22	46
				8.056,71	229

- II. Cada um dos imóveis ofertados para locação destina-se exclusivamente para o uso comercial, sendo expressamente vedado o seu uso por terceiros, a qualquer título ou forma, ou pela LOCATÁRIA, para outras finalidades que não a finalidade comercial.
- III. O imóvel ofertado em locação constitui patrimônio público da UFRJ não afetado à sua atividade-fim.
- IV. Além do pagamento do valor locatício, o locatário assumirá todos os custos de manutenção do imóvel, o condomínio predial, os impostos e taxas que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive IPTU e condomínio, entre outros próprios à condição de locatário.
- V. O valor aproximado mensal do condomínio é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), para cada unidade;
- VI. O valor aproximado mensal do IPTU é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), para cada unidade;
- VII. A área privativa total dos andares para locação corresponde a 8.056,71 m² (oito mil cinquenta e seis metros quadrados e setenta e um centésimos) e 229 (duzentos e vinte e nove) vagas totais de estacionamento, divididos em cinco itens, com a seguinte configuração, conforme tabela 1:



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

- a. **TORRE A (Leste): 22º andar** da Torre “A” (leste), 1.645,22 m² (mil seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e dois centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;
 - b. **TORRE B (Oeste): 4º andar** da Torre “B” (oeste), 1.561,74 m² (mil quinhentos e sessenta e um metros quadrados e sessenta e quatro centésimos de metro quadrado), 45 (quarenta e cinco) vagas de estacionamento;
 - c. **TORRE B (Oeste): 5º andar** da Torre “B” (oeste), 1.559,90 m² (mil quinhentos e cinquenta e nove metros quadrados e noventa centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;
 - d. **TORRE B (Oeste): 21º andar** da Torre “B” (oeste), 1.644,63 m² (mil seiscentos e quarenta e quatro metros quadrados e sessenta e três centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;
 - e. **TORRE B (Oeste): 22º andar** da Torre “B” (oeste), 1.645,22 m² (mil seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados e vinte e dois centésimos de metro quadrado), 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento;
- VIII. O Edifício Ventura Corporate Towers é um arranha-céu composto por duas torres gêmeas, no centro do Rio de Janeiro, situado na Avenida República do Chile 330, entre a Avenida República do Paraguai e a Rua do Lavradio, em frente à Catedral Metropolitana do Rio de Janeiro.
- IX. O Edifício recebeu a certificação Leed (Leadership in Energy and Environmental Design), conferido pela ONG americana U. S. Green Building Council, por atender a uma série de exigências sustentáveis para o edifício, entre elas o uso inteligente e racionalizado de água e energia, controle do descarte de entulho, reciclagem de lixo, etc. Dentre os recursos para racionalização de energia, está o uso de vidros especiais que garantem iluminação natural e não esquentam tanto o interior do prédio, reduzindo gastos com ar refrigerado e luz.
- X. A torre tem 140 metros de altura, contando com 5 subsolos, 36 andares e heliporto. O edifício é guarnecido de sistema central de ar condicionado, piso elevado com estrutura metálica e forro modular.
- XI. A unidade imobiliária possui em sua infraestrutura:
- a. Elevadores distribuídos em duas colunas por bloco;
 - b. Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos;
 - c. Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto;
 - d. Sistema anti-incêndio: hidrantes com mangueiras e extintores individuais;
 - e. Ar condicionado central;
 - f. Piso elevado com estrutura metálica;
 - g. Forro modular;
 - h. Redes de dados: infraestrutura de rede lógica e de telefonia;
 - i. Banheiros e outras dependências: 1 banheiro masculino e 1 banheiro feminino por andar. Também possui espaços para o funcionamento de copa, almoxarifado, depósito, arquivo, vestiários, recepção e vestiário para o pessoal de manutenção e limpeza;
 - j. Medidores independentes de energia elétrica, de água e de gás.



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n.º 23079.016813/2017-60

ANEXO B

OUTROS BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UFRJ

TABELA 2

Imóveis ocupados - Edifício Ventura Corporate Towers					
Item	Andar	Conjunto	Torre	M²	Vagas de estacionamento
1	3º	301	A (leste)	1.563,55	44
2	4º	401	A (leste)	1.561,74	44
3	5º (parte)	501	A (leste)	714,59	21
4	21º	2101	A (leste)	1.644,63	46
5	3º	301	B (oeste)	1.563,55	45
6	6º	601	B (oeste)	1.558,03	45
				8.606,09	245



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6

Superintendência Geral de Patrimônio - SGP

Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n.º 23079.016813/2017-60

ANEXO C

DECLARAÇÃO PRÉVIA DE CONFORMIDADE

À

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ

REF.: CONTRATO DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA DA ÁREA IMOBILIÁRIA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ E A EMPRESA

_____.

Prezados Senhores,

A (NOME DA EMPRESA), em relação às operações, atividades, serviços ou trabalhos de qualquer forma relacionados a este Processo de Contratação declara, garante e se compromete, por meio da presente, que a Empresa, seus empregados e membros:

1. Não realizaram, não ofereceram, não prometeram, nem autorizaram, direta ou indiretamente, bem como se comprometem a não realizar, não oferecer, não prometer, nem autorizar, direta ou indiretamente, qualquer pagamento, presente, entretenimento, viagem, promessa ou outra qualquer vantagem para o uso ou benefício, direto ou indireto, de qualquer autoridade ou funcionário público, conforme definido nos art. 327, caput, § § 1º e 2º e 337-D caput e parágrafo único, ambos do Código Penal Brasileiro, bem como de qualquer partido político, membro de partido político, candidato a cargo eletivo, quando tal pagamento, oferta ou promessa de presente, entretenimento ou viagem, ou qualquer outra vantagem, constituírem um ilícito previsto nas leis brasileiras, na Lei 12.846/2013, no Foreign Corrupt Practices Act de 1977 – FCPA ou UK Bribery Act de 2010 – UKBA.
2. Estão cumprindo e continuarão a cumprir com as leis aplicáveis mencionadas no item acima.
3. Não utilizaram ou utilizarão bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de atividades ilícitas, bem como não ocultaram ou dissimularam e não ocultarão ou dissimularão a sua natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade, e cumprirão as demais normas referentes à lavagem de dinheiro, incluindo, porém não se limitando, as condutas descritas na Lei 9.613/98 nas atividades econômicas e financeiras relativas a este Processo de Contratação.
4. Caso verifiquem a ocorrência de violação das Leis Anticorrupção brasileira e estrangeiras aplicáveis, da legislação penal, incluindo a Lei n.º 9.613/98, e de defesa da concorrência e leis correlatas, adotarão as medidas necessárias para interromper tais violações, sanar suas consequências e aperfeiçoar seus programas de combate à corrupção.
5. Cumprirão fiel e integralmente as disposições abaixo descritas durante o Processo de Contratação:
 - 5.1. A Empresa _____ informará imediatamente à UFRJ, por escrito e mediante comprovante de recebimento, sobre a instauração e andamento de qualquer investigação ou processo administrativo ou judicial para apuração de prática dos atos ilícitos



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

descritos nos itens 1, 2 e 3, porventura imputados à _____ ou aos membros do seu Grupo, referentes a este Processo de Contratação.

5.2 A Empresa _____ deverá responder com razoável detalhamento e com suporte documental adequado a qualquer solicitação razoável da UFRJ relacionada aos compromissos, garantias e declarações fornecidas neste instrumento, sendo que a _____ não será obrigada a apresentar informações protegidas por sigilo legal.

5.3 A Empresa _____ (a) manterá controles internos adequados relacionados às suas obrigações previstas nas cláusulas 1, 2 e 3; (b) elaborará e preparará seus livros, registros e relatórios de acordo com as práticas contábeis usualmente adotadas, aplicáveis à _____; (c) elaborará livros, registros e relatórios apropriados das transações da _____, de forma que reflitam, correta e precisamente, e com nível de detalhamento razoável, os ativos e os passivos da _____; (d) manterá os livros, registros e relatórios acima referidos pelo período mínimo de 5 (cinco) anos após o término da vigência do Contrato e (e) cumprirá a legislação aplicável.

5.4. A _____ declara que informou aos empregados e membros do seu Grupo, com atuação no Processo de Contratação, de seu compromisso em relação ao disposto nesta declaração, bem como tomou medidas para que os mesmos se comprometam a não praticar condutas ou omissões que possam resultar violações aos compromissos estabelecidos e declarações contidas neste instrumento ou em responsabilidade para a Petrobras.

5.5. A _____ responsabiliza-se pelos atos praticados em descumprimento ao disposto nesta declaração, por si e pelos membros do Grupo da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

5.6 A A _____ reportará à UFRJ qualquer solicitação ou oferta, explícita ou implícita, de qualquer vantagem pessoal feita por qualquer servidor ou agente em nome da UFRJ.

5.7. A _____ tem ciência e concorda que o descumprimento dos compromissos, garantias e declarações fornecidas neste instrumento poderá ensejar a rescisão do Contrato.

6. A presente declaração é regida pela legislação brasileira, ficando eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para resolução de disputas.

7. Para os efeitos desta declaração:

7.1. “Grupo” significa, em relação a uma pessoa física ou jurídica ou a uma empresa, regularmente constituída ou não, a própria, suas controladas, controladoras e sociedades sob controle comum, suas sucessoras, cessionárias, seus administradores, diretores, prepostos, empregados, servidores, representantes e agentes, incluindo subcontratados.

7.2 “Processo de Contratação” significa todas as atividades compreendidas desde o início das tratativas estabelecidas entre a Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ e a _____ até o final da vigência do Contrato a ser celebrado entre as partes, sendo que as garantias apresentadas na presente declaração permanecem válidas em relação às atividades e operações objeto do Contrato durante toda a sua execução.



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

Esta declaração é firmada em caráter irrevogável e irretratável por representante legal devidamente autorizado para obrigar a EMPRESA _____ de acordo com seus atos constitutivos.

Rio de Janeiro, 00 de Setembro de 2018.

Assinatura do representante legal
Informar nome e função do representante legal



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Pró-Reitoria de Gestão e Governança – PR6
Superintendência Geral de Patrimônio - SGP
Divisão de Gestão de Cessão de Uso - DGCU

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo n.º 23079.016813/2017-60

ANEXO D

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE

Eu, (nome), (nacionalidade), (estado civil), portador da cédula de identidade nº (número), inscrito no cadastro de pessoas físicas sob o nº (número), residente e domiciliado no (endereço completo), firmo o presente Termo de Confidencialidade em que me comprometo a:

- I. Manter em caráter estritamente confidencial todas as informações que me forem disponibilizadas durante e em razão do objeto da contratação de Consultoria Imobiliária, quer tais informações sejam escritas, verbais, eletrônicas ou de qualquer outra natureza, quer tenham sido expressamente reveladas em caráter “Confidencial” ou não;
- II. Não utilizar qualquer das informações a mim disponibilizadas durante e em razão da Consultoria Imobiliária, exceto para os fins do próprio projeto.
- III. Atesto estar ciente que, em caso de violação de qualquer compromisso firmado no presente Termo, fico sujeito a sanções na esfera penal, civil e administrativa.

Rio de Janeiro, 00 de xxxxxxxx de 2018.

Assinatura do consultor