



## TERMO DE REFERÊNCIA ABC N.º 1/2018 CONTRATAÇÃO DE ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS

### 1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente competição é a escolha da proposta mais vantajosa para contratação de empresa ou sociedade de advogados especializada em administração de imóveis para a prestação de serviços relacionados à locação e administração de 2 (duas) salas conjugadas, situadas a Rua Anfilóbio de Carvalho n.º 29, salas 1003/1004, e de um conjunto de salas situadas a Av. Franklin Roosevelt n.º 84, sala 901, ambos imóveis na cidade do Rio de Janeiro, observada minuta de contrato em anexo (**ANEXO II**), com base no Regulamento de Aquisição de Bens e Serviços n.º 1/2017 da Academia Brasileira de Ciências.

### 2. APRESENTAÇÃO E AVALIAÇÃO DA PROPOSTA

A proposta e a documentação acima referidas deverão ser entregues em dois envelopes distintos e lacrados, um contendo a oferta de taxa de administração e o outro a documentação solicitada, na sede da Academia Brasileira de Ciências, aos cuidados de Fernando Verissimo, até o dia 26 de fevereiro de 2018, às 11h, à R. Anfilóbio de Carvalho, 29, 3º andar, Rio de Janeiro, CEP 20030-060.

Ambos os envelopes devem ser identificados externamente, se contém a proposta ou a documentação; devem referenciar o TR 1/2018 e devem ser encaminhadas aos cuidados do Fernando Verissimo, evitando assim que sejam confundidos ou violados antecipadamente.

As propostas poderão ser encaminhadas por correio, assumindo a proponente o ônus quanto a extravio, não entrega ou qualquer outra circunstância que impeça o recebimento, na data e hora aprazadas, de sua oferta.

Todos os valores devem ser apresentados em moeda nacional. A proposta deve ser assinada por representante legal (comprovadamente) da empresa.

### 3. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS:

a) Habilitação jurídica a apresentação de cópia dos seguintes documentos:

I – no caso de pessoa jurídica, do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no órgão competente;

II – no caso de pessoa jurídica constituída como sociedade por ações, do documento previsto no inciso anterior e o documento de eleição de seus administradores;

III – no caso de empresa individual, do registro comercial respectivo.

b) Regularidade fiscal e trabalhista a apresentação de cópia dos seguintes documentos:



I – prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

II – prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do proponente ou outra equivalente, na forma da lei;

III – prova de regularidade relativa à Seguridade Social e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;

IV – prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão nos termos da Lei federal nº 12.440/2011.

Parágrafo único. Será admitida a apresentação de certidões positivas com efeitos negativos ou que, indubitavelmente, apresentem dívidas de exequibilidade suspensa.

#### 4. PRAZO CONTRATUAL

A validade do contrato a ser firmado será de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado, até o limite máximo de 60 (sessenta) meses, caso este seja o interesse da Academia Brasileira de Ciências.

#### 5. CONDIÇÕES DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

As condições de prestação dos serviços são as descritas na minuta de contrato anexa, em especial as seguintes:

- Intermediação na locação das salas, elaborando todos os contratos com as cautelas necessárias, sempre mediante prévia aprovação por parte da **ABC – A CONTRATADA** compromete-se a arcar com todos os custos de anúncio e publicidade das salas, bem como a apresentar as salas aos interessados em alugá-la.
- Cobrança junto ao Locatário e repasse do valor para a ABC. – A **CONTRATADA** deverá realizar a cobrança sem custos adicionais ao previsto na proposta e repassar o valor mensalmente devido a ABC nos prazos estabelecidos no contrato.
- Fiscalizar o pagamento, por parte do Locatário, dos encargos condominiais e impostos relacionados, dentre outros.
- Caberá a **CONTRATADA** adotar todas as medidas necessárias para a administração do patrimônio da ABC, nisto incluindo o recebimento dos alugueis, demais encargos moratórios, de cotas condominiais e de tributos relacionados aos imóveis junto aos respectivos locatários, providenciando o pagamento das obrigações relacionadas aos imóveis e repassando o valor dos aluguéis ao ABC.
- Com relação aos imóveis desocupados ou que venham a ser desocupados no curso do contrato de administração, o **CONTRATADO** providenciará o pagamento dos encargos e dos tributos relacionados aos imóveis após o recebimento dos valores pelo ABC.
- Caso, por qualquer motivo, os locatários não efetuem o pagamento das cotas condominiais ou dos tributos incidentes sobre os imóveis, o pagamento dos refe-



ridos encargos somente poderá ser feito diretamente pela **CONTRATADA** em caso de autorização expressa por parte da ABC.

- A **CONTRATADA** está obrigada a providenciar, as expensas e segundo orientação da ABC, contratação de pessoal ou de empresa especializada para a realização de serviços de limpeza, manutenção e reforma dos imóveis.
- É obrigação da **CONTRATADA** a confecção dos recibos, encaminhamento das correspondências e cartas de cobrança, elaboração dos contratos e suas renovações.
- O valor dos aluguéis recebidos pela **CONTRATADA** será repassado até o 15º dia do mês, por meio de depósito bancário em conta corrente de titularidade da ABC.
- A **CONTRATADA** deve enviar até o fim do mês extrato de prestação de contas de locação dos imóveis, mensalmente, discriminando o mês compreendido entre o dia 16 do mês antecedente ao dia 15 do mês corrente. Todo lançamento desse extrato deve explicitar o mês de sua referência.
- Em caso de não-pagamento dos aluguéis e encargos por parte dos locatários, a **CONTRATADA** comunicará a ABC acerca do inadimplemento e adotará as medidas extrajudiciais de cobrança.
- Os comprovantes de pagamento das cotas condominiais e dos tributos relacionados aos imóveis deverão ser encaminhados à **ABC** mensalmente.
- A **CONTRATADA** deverá adotar medidas legais para obrigar os inquilinos a transferir para suas próprias (dos inquilinos) responsabilidades os contratos de serviços relativos aos imóveis, tais como fornecimento de energia elétrica, gás, água e etc...

## 6. GESTOR DO CONTRATO

Caberá ao Gestor do Contrato, pela Academia Brasileira de Ciência, além do que esteja previsto na minuta de contrato anexa, o seguinte:

- a) comunicar, por escrito, quaisquer instruções ou procedimentos sobre os assuntos relacionados ao Contrato.
- b) acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato em estrita observância com este Termo de Referência.
- c) notificar a **CONTRATADA**, por escrito, de quaisquer irregularidades e solicitar suas correções.
- d) notificar a **CONTRATADA**, por escrito, a respeito de aplicação de eventuais penalidades, nos termos do Contrato.

## 7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Compõem este termo de referência cópias simples da escritura, do RGI e do espelho do IPTU.

A proposta deve ser apresentada conforme modelo (ANEXO I), e deve conter a **TAXA MENSAL DE ADMINISTRAÇÃO**, já incluindo todas as despesas administrativas ou tributárias, os encargos diretos e indiretos, impostos, taxas e contribuições, sendo vedado



o repasse direto ou indireto de qualquer encargo ou tributo à ABC.

Eventuais despesas relacionadas a obras que sejam necessárias a locação das salas, serão suportadas diretamente pela ABC.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2018

FERNANDO C. A. VERISSIMO



**ANEXO I**  
**MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS**

À Academia Brasileira de Ciências (ABC)  
A/C Sr. Fernando Verissimo

Apresentamos a Vossa Senhoria a nossa proposta de preços para prestação de serviços de administração dos imóveis, conforme especificação constante do Termo de Referência.

- A comissão é de \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_), sobre os valores dos alugueres, a partir do imóveis alugados. Nada será pago pela ABC enquanto os imóveis estiverem vazios.

Nos valores constantes de nossa proposta, estão inclusos, os encargos diretos e indiretos, impostos, taxas e contribuições de responsabilidade da prestadora do serviço.

O prazo de validade da proposta é de 60 (sessenta) dias.

Os dados da nossa empresa são:

- a) Razão Social: \_\_\_\_\_  
b) CNPJ (ME) n°: \_\_\_\_\_  
c) Inscrição Estadual n°: \_\_\_\_\_  
d) Endereço: \_\_\_\_\_  
e) Fone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_  
f) CEP: \_\_\_\_\_  
g) Cidade: \_\_\_\_\_ Estado: \_\_\_\_\_  
h) E-mail: \_\_\_\_\_

Local e data

\_\_\_\_\_  
Assinatura e carimbo

Observação: emitir em papel que identifique a licitante.



## ANEXO II MODELO DO CONTRATO

CONTRATO ABC N° \_\_/2018

### CONTRATANTE:

ACADEMIA BRASILEIRA DE CIÊNCIAS - **ABC**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na \_\_\_\_\_, inscrita no C.N.P.J. sob o n.º \_\_\_\_\_, doravante denominada meramente **ABC**, neste ato representada por seu Presidente, \_\_\_\_\_, brasileiro, portador da Cédula de Identidade n.º \_\_\_\_\_, expedida pelo \_\_\_/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \_\_\_\_\_, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

### CONTRATADA:

\_\_\_\_\_, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º \_\_\_\_\_, com sede na Rua \_\_\_\_\_, neste ato representado pelo Diretor \_\_\_\_\_, [nacionalidade], portadora da Cédula de Identidade n.º \_\_\_\_\_, expedida pelo IFP: \_\_\_\_\_, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º \_\_\_\_\_.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas têm entre si justo e avençado o objeto abaixo descrito, mediante as seguintes condições:

### **I – DO OBJETO**

1.1 – O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços para administrar os aluguers das salas à R. Anfilóbio de Carvalho n.º 29, salas 1003 e 1004, e de um conjunto de salas situadas a Av. Franklin Roosevelt n.º 84, sala 901, ambos imóveis na cidade do Rio de Janeiro, conforme descrições constantes do Termo de Referência n.º 1/2018 e da proposta, que integram o presente contrato independentemente de transcrição.

### **II – DOS PRAZOS**

2.1 – A **CONTRATADA** deverá prestar os serviços objeto deste contrato observando fielmente as condições, os prazos e locais estabelecido neste documento e no Termo de Referência e em sua proposta.

### **III - DO PREÇO**

3.1 - As partes ajustam que o valor da comissão é de \_\_\_% (\_\_\_por cento), conforme proposta apresentada pela **CONTRATADA** em \_\_\_ de fevereiro de 2018.



3.2 - Os preços ajustados são finais, nele estando inclusos todos os encargos que a **CONTRATADA** experimentará no cumprimento das obrigações ora assumidas, inclusive tributários.

#### **IV –DO PAGAMENTO**

4.1 – A **CONTRATADA** transferirá para uma conta corrente da ABC o valor líquido, descontado a comissão.

#### **V- DA VIGÊNCIA**

5.1- O presente contrato vigorará por 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante celebração de aditivo, até o limite de 60 (sessenta) meses.

#### **VI - DA RESCISÃO**

6.1 – Pela inexecução total ou parcial do contrato, este poderá ser rescindido nas hipóteses estabelecidas a seguir:

I - o não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;

II - o cumprimento irregular de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;

III - a lentidão do seu cumprimento, levando a **ABC** a comprovar a impossibilidade do serviço ou do fornecimento, nos prazos estipulados;

IV - o atraso injustificado no início do serviço ou fornecimento;

V - a paralisação do serviço ou do fornecimento, sem justa causa e prévia comunicação à **ABC**;

VI - a subcontratação total ou parcial do seu objeto, a associação do **CONTRATADO** com outrem, a cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a fusão, cisão ou incorporação, não admitidas no Termo de Referência e no contrato;

VII - o desatendimento das determinações regulares do Gestor designado para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;

VIII - o cometimento reiterado de faltas na sua execução;

IX - a decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;

X - a dissolução da sociedade ou o falecimento do contratado;

XI - a alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

XII - razões de interesse da **ABC**, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da Academia

XIII - a supressão, por parte da **ABC**, de serviços, acarretando modificação do valor inicial do contrato além dos seguintes limites permitidos: acréscimos ou supressões que se fizerem nos serviços, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

XIV - a suspensão de sua execução, por ordem escrita da **ABC**, por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, ou ainda por repetidas suspensões que totalizem o mesmo prazo, independentemente do pagamento obrigatório de indenizações pelas sucessivas e contratualmente imprevistas desmobilizações e mobilizações e outras previstas, assegurado ao contratado, nesses casos, o direito de optar pela suspensão do cumprimento das obrigações assumidas até que seja normalizada a situação;

XV - o atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pela **ABC** decorrentes de serviços ou fornecimento, ou parcelas destes, já recebidos ou executados, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado ao **CONTRATADO** o direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

XVI - a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

Parágrafo único. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

#### 6.1.1 A rescisão do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da **ABC**, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII da cláusula 8.1;

II - amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para a **ABC**;

III - judicial, nos termos da legislação;

§ 1º A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

§ 2º Quando a rescisão ocorrer com base nos incisos XII a XVII da cláusula 8.1, sem que haja culpa do contratado, será este ressarcido dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido, tendo ainda direito a:

I - devolução de garantia, se a houver prestado;

II - pagamentos devidos pela execução do contrato até a data da rescisão;

III - pagamento do custo da desmobilização, se aplicável.

§ 3º Ocorrendo impedimento, paralisação ou sustação do contrato, o prazo de vigência será prorrogado automaticamente por igual tempo.

6.2 – Na hipótese de a rescisão ocorrer por culpa da **CONTRATADA** fica a **ABC** autorizada





a reter, até o limite dos prejuízos experimentados, os créditos a que aquela tenha direito.

## VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**7.1** - A presente contratação foi precedida de cotação de preços, e baseada ainda nas condições da proposta apresentada pela **CONTRATADA** em \_\_\_/\_\_\_/2018, razão pela qual ficam fazendo parte integrante deste ajuste.

**7.2** - Os casos omissos serão resolvidos com base nos princípios de direito, e, subsidiariamente, por leis que se prestem a suprir eventuais lacunas.

**7.3** - Para dirimir as questões oriundas do presente contrato, fica eleito o Foro da cidade do Rio de Janeiro/RJ.

E, estando justos e contratados, os representantes das partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor, para que surtam os devidos efeitos legais.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018

---

**ACADEMIA BRASILEIRA DE CIÊNCIAS**  
**XXXXXXXXXX**

---

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX.**  
**XXXXXXXXXX**  
**Diretor**

TESTEMUNHAS:

1) Nome:

Assinatura:

CPF:

2) Nome:

Assinatura:

CPF: