CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2022

ANEXO III: Minuta do Contrato

(Processo COFECI n 1.321/2016)

Concorrência Pública para seleção de proposta para execução das obras de engenharia para construção da futura sede do COFECI, em Brasília/DF no Setor Hoteleiro Sul, Quadra 02, Lotes "E" e "C".

SISTEMA COFECI·CRECI
CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2022

(Processo COFECI n 1.321/2016)

TERMO DE CONTRATO Nº ...../.....

(OBRA DE ENGENHARIA)

TERMO DE CONTRATO DE OBRA DE ENGENHARIA QUE FAZEM ENTRE SI O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI) E A EMPRESA .....

O **CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**, Autarquia Federal criada por força da Lei n. 6.530/1978 e regulamentada através do Decreto n. 81.871/1978, neste ato representado neste ato pelo seu Presidente JOÃO TEODORO DA SILVA, doravante denominado CONTRATANTE, e o(a) ..... inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ....., sediado(a) na ....., em ..... doravante designada CONTRATADA, neste ato representada pelo(a) Sr.(a) ....., tendo em vista o que consta no Processo nº 1.321/2016 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente e demais legislação correlata, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência nº 01/2022, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a contratação da execução das obras de engenharia para construção da futura sede do COFECI, em Brasília/DF no Setor Hoteleiro Sul, Quadra 02, Lotes “E” e “C”, que será realizada nas condições estabelecidas no Projeto Básico e demais documentos técnicos que se encontram anexos ao Instrumento Convocatório do certame que deu origem a este instrumento contratual.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência deste Contrato é de 25 (vinte e cinco meses), com início a partir de sua assinatura.

2.1.1. O COFECI adotará as medidas necessárias de provisão orçamentária de valores em razão da vigência contratual ultrapassar o exercício financeiro inicial, atendendo as orientações dos órgãos de controle.

2.2. A execução das obras será iniciada com a emissão da Ordem de Início, cujas etapas observarão o cronograma fixado no Projeto Básico.

2.2.1. O prazo de execução deste contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir do marco supra referido.

2.3. A prorrogação dos prazos de execução e vigência do contrato será precedida da correspondente adequação do cronograma físico-financeiro, bem como de justificativa e autorização da autoridade competente para a celebração do ajuste, devendo ser formalizada nos autos do processo administrativo.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

3.1. O valor total da contratação é de R$ ..... (.....)

3.1.1. No valor contratado estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, bem como taxas de licenciamento, administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

3.2. As despesas para atender a esta licitação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do COFECI sub a rubrica de Provisões para Construção da Nova Sede.

4. CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

4.1. O prazo para pagamento à CONTRATADA e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Projeto Básico.

5. CLÁUSULA SEXTA – EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

5.1. O equilíbrio econômico-financeiro do Contrato deve ocorrer por meio de:

(a) reajuste: instrumento para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato diante de variação de preços e custos que sejam normais e previsíveis, relacionadas com o fluxo normal da economia e com o processo inflacionário, devido ao completar 1 (um) ano a contar da data-base de preços; e/ou

(b) revisão: instrumento para manter o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato diante de variação de preços e custos decorrentes de fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém com consequências incalculáveis, e desde que se configure álea econômica extraordinária e extracontratual, sem a necessidade de periodicidade mínima.

5.1.1. A Matriz de Riscos define o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e é vinculante para qualquer pedido de reajuste ou revisão.

5.2. O reajuste, que depende de prévio requerimento pela CONTRATADA, terá lugar após o interregno de um ano da data-base de preços, aplicando-se o Índice Nacional de Custo da Construção Civil - Edificações da Fundação Getúlio Vargas (FGV) exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, com base na seguinte fórmula (art. 5º do Decreto n.º 1.054, de 1994):

$$R = V (I – I^o) / I^o$$

Sendo:
R = Valor do reajuste procurado;
V = Valor contratual a ser reajustado;

Iº = índice inicial - refere-se ao índice de custos ou de preços correspondente à data fixada para entrega da proposta na licitação;
I = Índice relativo ao mês do reajustamento;

5.3. A revisão deve ser precedida de solicitação da CONTRATADA, acompanhada de comprovação:

(a) dos fatos imprevisíveis ou previsíveis, porém com consequências incalculáveis;

(b) da alteração de preços ou custos, por meio de notas fiscais, faturas, tabela de preços, orçamentos, notícias divulgadas pela imprensa e por publicações especializadas e outros documentos pertinentes, preferencialmente com referência à época da elaboração da proposta e do pedido de revisão; e

(c) de demonstração analítica, por meio de planilha de custos e formação de preços, sobre os impactos da alteração de preços ou custos no total do Contrato.

5.4. O reajuste ou a revisão que não for solicitada em tempo oportuno considera-se preclusa com a prorrogação ou renovação contratual ou com o encerramento do Contrato.

5.5. Caso, a qualquer tempo, a CONTRATADA seja favorecida com benefícios fiscais isenções e/ou reduções de natureza tributárias em virtude do cumprimento do Contrato, as vantagens auferidas serão transferidas ao COFECI, reduzindo-se o preço.

5.6. Caso, por motivos não imputáveis à CONTRATADA, sejam majorados os gravames e demais tributos ou se novos tributos forem exigidos da CONTRATADA, cuja vigência ocorra após a data da apresentação da proposta, o COFECI absorverá os ônus adicionais, reembolsando a CONTRATADA dos valores efetivamente pagos e comprovados, desde que não sejam de responsabilidade legal direta e exclusiva da CONTRATADA.

6. CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

6.1. Será exigida a prestação de garantia na presente contratação, conforme regras constantes do Projeto Básico, anexo do Edital.

7. CLÁUSULA OITAVA – MODELO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E FISCALIZAÇÃO

7.1. O modelo de execução dos serviços a serem executados pela CONTRATADA, os materiais que serão empregados, a disciplina do recebimento do objeto e a fiscalização pela CONTRATANTE são aqueles previstos no Projeto Básico, anexo do Edital.

8. CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

8.1. As obrigações da CONTRATANTE e da CONTRATADA são aquelas previstas no Projeto Básico, anexo do Edital.

9. CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBCONTRATAÇÃO

9.1. É permitida a subcontratação parcial do objeto, respeitadas as condições e obrigações estabelecidas no Projeto Básico e na proposta da contratada.

10. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. As sanções relacionadas à execução do contrato são aquelas previstas no Projeto Básico, anexo do Edital.

11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – RESCISÃO

11.1. O presente Termo de Contrato poderá ser rescindido:

(a) por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, e com as consequências indicadas no art. 80 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Projeto Básico, anexo ao Edital;

(b) amigavelmente, nos termos do art. 79, inciso II, da Lei nº 8.666, de 1993.

11.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

11.3. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.4. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

(a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

(b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

(c) Indenizações e multas

12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – VEDAÇÕES E PERMISSÕES

12.1. É vedado à CONTRATADA interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte da CONTRATANTE, salvo nos casos previstos em lei.

12.2. É permitido à CONTRATADA caucionar ou utilizar este Termo de Contrato para qualquer operação financeira, nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de Julho de 2020.

12.2.1. A cessão de crédito, a ser feita mediante celebração de termo aditivo, dependerá de comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da cessionária, bem como da certificação de que a cessionária não se encontra impedida de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, nos termos do Parecer JL-01, de 18 de maio de 2020.

12.2.2. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratada) pela execução do objeto contratual, com o desconto de eventuais multas, glosas e prejuízos causados à Administração, sem prejuízo da utilização de institutos tais como os da conta vinculada e do pagamento direto previstos na IN SEGES/ME nº 5, de 2017, caso aplicáveis.

13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REGIME DE EXECUÇÃO E DAS ALTERAÇÕES

13.1. O Contrato é executado sob o regime de Empreitada por Preços Unitários e deve ser cumprido fielmente pelas partes de acordo com as Cláusulas e condições avençadas, respondendo cada uma das partes pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

13.2. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993, bem como do ANEXO X da IN SEGES/MP nº 05, de 2017.

13.2.1. As alterações incidentes sobre o objeto do Contrato podem ser quantitativas, quando importarem acréscimo ou diminuição do objeto do Contrato, ou qualitativas, quando a alteração diz respeito a características e especificações técnicas do objeto do Contrato.

13.2.2. A alteração quantitativa sujeita-se ao limite previsto no art. 65, § 1º, da Lei n. 8.666, de 1993, devendo observar o seguinte:

(a) a aplicação dos limites deve ser realizada separadamente para os acréscimos e para as supressões, sem que haja compensação entre eles;

(b) deve ser mantida a diferença, em percentual, entre o valor global do Contrato e o valor orçado pelo COFECI, salvo se o fiscal técnico do Contrato apontar justificativa técnica ou econômica, que deve ser ratificada pelo gestor do Contrato;

13.2.3. A alteração qualitativa não se sujeita ao limite previsto no art. 65, § 1º, da Lei n. 8.666, de 1993, devendo observar o seguinte:

(a) os encargos decorrentes da continuidade do Contrato devem ser inferiores aos da rescisão contratual e aos da realização de um novo procedimento licitatório;

(b) as consequências da rescisão contratual, seguida de nova licitação e contratação, devem importar prejuízo relevante ao interesse coletivo a ser atendido pela obra ou pelo serviço;

(c) as mudanças devem ser necessárias ao alcance do objetivo original do Contrato, à otimização do cronograma de execução e à antecipação dos benefícios sociais e econômicos decorrentes;

(d) a capacidade técnica e econômico-financeira da CONTRATADA deve ser compatível com a qualidade e a dimensão do objeto contratual aditado;

(e) a motivação da mudança contratual deve ter decorrido de fatores supervenientes não previstos e que não configurem burla ao processo licitatório;

(f) a alteração não deve ocasionar a transfiguração do objeto originalmente contratado em outro de natureza ou propósito diverso.

13.2.4. A diferença percentual entre o valor global do contrato e o preço global de referência poderá ser reduzida para a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato em casos excepcionais e justificados, desde que os custos unitários dos aditivos contratuais não excedam os custos unitários do sistema de referência utilizado na forma do Decreto nº 7.983/2013, assegurada a manutenção da vantagem da proposta vencedora ante a da segunda colocada na licitação.

13.3. Na hipótese de celebração de aditivos contratuais para a inclusão de novos serviços, o preço desses serviços será calculado considerando o custo de referência e a taxa de BDI de referência especificada no orçamento-base da licitação, subtraindo desse preço de referência a diferença percentual entre o valor do orçamento-base e o valor global do contrato obtido na licitação, com vistas a garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e a manutenção do percentual de desconto ofertado pelo contratado, em atendimento ao art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal e aos arts. 14 e 15 do Decreto nº 7.983/2013.

13.3.1. O serviço adicionado ao contrato ou que sofra alteração em seu quantitativo ou preço deverá apresentar preço unitário inferior ao preço de referência da administração pública divulgado por ocasião da licitação, mantida a proporcionalidade entre o preço global contratado e o preço de referência, ressalvada a exceção prevista no subitem anterior e respeitados os limites do previstos no § 1º do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Integram este Contrato, para todos os fins e efeitos, os seguintes Adendos:

Adendo 1: Projeto Básico completo;

Adendo 2: Matriz de Alocação de Riscos;

Adendo 3: Proposta da CONTRATADA;

Adendo 4: Planilha de Preços Unitários.

15.2. Este Contrato e seus adendos são considerados como um único termo e suas regras deverão ser interpretados de forma harmônica. Em caso de divergência insuperável entre as regras deste Contrato e os seus adendos, prevalecerão as regras deste Contrato e, na sequência, na ordem dos adendos.

15.3. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, no prazo previsto na Lei nº 8.666, de 1993.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

16.1. O foro para dirimir questões relativas ao presente Edital será o da Seção Judiciária de Brasília/DF- Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi assinado (eletronicamente / em 2 vias de igual teor), que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contratantes.

....., ... de..... de 20.....

_____

Responsável legal da CONTRATANTE

_____

Responsável legal da CONTRATADA

TESTEMUNHAS:

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCOS

A Matriz de Alocação de Risco tem o propósito de identificar riscos, quantificá-los, prever mecanismos de mitigação, distribuí-los, de modo equilibrado, adequado e de acordo com a natureza dos riscos e obrigações contratuais entre os contratantes.

	Risco	Definição	Alocação	Mitigação
Riscos de Engenharia				
1	Erros ou omissões nos estudos, documentos e projetos.	Não haver detalhamento suficiente no Projeto Básico do COFECI, disponibilizado junto com o EDITAL	CONTRATADA	Previsão no Edital sobre a responsabilidade de avaliação minuciosa dos projetos para o dimensionamento das propostas.
				Possibilidade, conforme edital e anexos, de formular pedido de esclarecimentos e visita técnica para análise dos estudos e documentos pelos licitantes.
				Previsão no Contrato de que o risco de erros ou omissões de projetos de engenharia e de tecnologia que possam causar acréscimos no prazo e/ou nos custos esperados para as obras são da CONTRATADA.
2	Mudanças do Projeto de Engenharia que orientou a contratação.	Mudanças no Projeto de Engenharia por solicitação do COFECI que acarretem variações de custos ou de prazos para as obras	COFECI	Previsão no Contrato da possibilidade de alterações incidentes sobre o objeto.
				Procedimento de reequilíbrio da equação econômico-financeira originalmente pactuada.
Riscos de Construção				
3	Atraso em procedimento para emissão da Ordem de Início das obras.	Empecilho ou atraso na liberação de área, impedindo o início da obras.	COFECI	Área atualmente liberada e obra autorizada para construção conforme alvará de construção emitido pelo GDF.
4	Erro no dimensionamento de serviços.	Imprecisão em quantitativos de serviços e insumos estimados pelo Projeto Básico e seus elementos.	COMPARTILHADO	Modelagem do projeto em BIM (*Building Information Modeling*) para assegurar maior assertividade de dimensionamento.
				Previsão no Edital sobre a responsabilidade de avaliação minuciosa dos projetos para o dimensionamento das propostas.
				Previsão em contrato de revisão quantitativa.
5	Erro na proposta	Erro na estimativa dos custos de construção ou do cumprimento do cronograma	CONTRATADA	Previsão no Edital sobre a responsabilidade de avaliação minuciosa dos projetos para o dimensionamento das propostas.
				Previsão no Contrato exigindo Garantia de Execução prestada pela Contratada.
6	Erros essenciais na construção da obra	Erro na realização das obras por parte da CONTRATADA, causando prejuízos em decorrência de reconstrução total ou parcial.	CONTRATADA	Previsão contratual de refazimento e/ou substituição dos serviços nos quais sejam detectados vícios construtivos
				Previsão contratual de não pagamento ou glosa de serviços recusados.
				Previsão contratual de responsabilidade da CONTRATDA pela solidez e segurança da obra.
7	Caso fortuito ou força maior	Eventos naturais ou humanos alheios à vontade das partes que impossibilitem a execução das obras do contrato	COMPARTILHADO	A CONTRATADA assume os riscos de eventos que estejam acobertados pelos seguros de obras por si contratados.
				O COFECI assume os riscos de eventos para quais os quais não houver cobertura segurável por instituições seguradoras conceituadas no mercado brasileiro, dentro de condições comerciais razoáveis.
8	Riscos geológicos e de interferências	Identificação de geologia local diversa ou de interferências não detectadas nas sondagens que embasaram os projetos	COFECI	Procedimento de reequilíbrio da equação econômico-financeira originalmente pactuada.
				Previsão legal de prorrogação contratual automática.