



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para a prática dos devidos atos administrativo relativo às locações de imóveis Portaria nº 156 de 27/07/2019

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Nº: 01/2023 - SEJUS/COLIM
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL	
LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DA PROPOSTA	
<p>1. A proposta poderá ser entregue em envelope lacrado na unidade do Protocolo desta SEJUS/DF OU digitalizada e encaminhada ao seguinte endereço de correio eletrônico: colim@sejus.df.gov.br, devendo ser endereçada à COLIM/SEJUS, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação do Chamamento.</p> <p>2. Endereço de Correio Eletrônico: colim@sejus.df.gov.br;</p> <p>3. Endereço Físico: Protocolo da SEJUS/DF, no endereço: SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900;</p> <p>4. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 08h00 as 18h00.</p>	
OBJETO	
<p>1. Locação de imóvel para a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do DF para instalação e funcionamento da Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, na cidade de Samambaia, que comporte as representações de todos os órgãos, empresas, convênios e outros que se fizerem necessários ao adequado funcionamento da Unidade, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.</p>	
CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA	
<p>1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital na forma digitalizada por meio do site oficial da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, qual seja: www.sejus.df.gov.br, ou enviar uma solicitação para o e-mail colim@sejus.df.gov.br.</p> <p>2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;</p> <p>3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:</p> <p>4. Data da emissão da proposta;</p> <p>5. Conter nome ou razão social do proponente;</p> <p>6. Endereço completo do imóvel ofertado, com CEP;</p> <p>7. Conter 2 (dois) telefones, e e-mail para contato do Proponente;</p> <p>8. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;</p> <p>9. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;</p> <p>10. Área útil disponível para locação do imóvel;</p> <p>11. Valor de locação por m² da área total ofertada, incluídos os custos das adequações do espaço previstas no Edital, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, considerando prazo das amortizações do investimento no primeiro ano;</p> <p>12. Valor mensal e anual da locação, em valor em moeda corrente à data da apresentação da proposta;</p> <p>13. Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);</p> <p>14. É obrigatória a apresentação de documento que demonstre a propriedade e/ou a posse do imóvel ofertado na proposta;</p> <p>15. Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias;</p> <p>16. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme <i>layout</i> a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto;</p> <p>17. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta, cinge-se ao 1º ano ao valor do aluguel mensal, valores de tributos e valores dos custos de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, sendo que, para o 2º ano de locação, deverão considerar o valor do aluguel mensal e os valores de tributos;</p> <p>18. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais, e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta.</p>	
AVLIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E VISTORIA DOS IMÓVEIS	
<p>1. Todas as propostas entregues serão avaliadas pela SEJUS-DF, que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Projeto e no Chamamento Público.</p>	

2. As propostas serão **classificadas** com base em critérios **qualitativos**, e as consideradas **aptas** ao objetivo da SEJUS/DF serão vistoriadas por equipe técnica desta Secretaria, mediante prévio agendamento.
3. Após vistoria dos imóveis, aqueles considerados **aprovados** serão objeto de **negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público**.
4. As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília, realizada por meio de pesquisa mercadológica, e serão avaliadas obrigatoriamente pela [Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal](#) – TERRACAP antes da assinatura do contrato.

DA CONTRATAÇÃO

1. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – **Na Hora**, na cidade de Samambaia, **da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal - SEJUS/DF**.
2. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato, para somente após, iniciar as adequações do imóvel às exigências da **SEJUS/DF**.
3. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves.
4. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.

ANEXO I PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do DF para instalação e funcionamento da Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, na cidade de Samambaia, que comporte as representações de todos os órgãos, empresas, convênios e outros que se fizerem necessários ao adequado funcionamento da Unidade, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e conforme os artigos 72, I, e 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2. DA FINALIDADE

2.1. Tem como finalidade a apresentação das características físicas necessárias para nortear o ato de locação de um imóvel, a fim de garantir o funcionamento da Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, na cidade de Samambaia/DF, e assegurar a execução e o andamento dos serviços prestados ao cidadão, por meio das representações de órgãos públicos distritais ou federais, facilitando o acesso aos serviços do Estado.

3. DA MOTIVAÇÃO

3.1. O Serviço de Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora foi instituído no Distrito Federal por meio do Decreto n.º 22.125, de 11 de maio de 2001 e transformado em Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, via Decreto n.º 33.185, de 06 de setembro de 2011. Visa reunir, em um único local, representações de órgãos públicos distritais e federais para a prestação de serviços públicos com qualidade, eficiência e agilidade, facilitando o acesso do cidadão aos serviços do Estado, simplificando as obrigações de natureza burocrática, bem como ampliando os canais de comunicação entre o Estado e o cidadão.

3.2. Atualmente, com oito unidades em funcionamento, localizadas na Estação Rodoviária de Brasília, Taguatinga, Ceilândia, Sobradinho, Gama, Riacho Fundo I, Setor Comercial Sul e Brazlândia, o Na Hora já atendeu mais de 34 milhões de cidadãos desde junho de 2002, quando da inauguração da sua primeira Unidade.

3.3. A atual unidade de Samambaia deverá possuir espaço de 800 m² a 1.000 m², comportando em média 9 a 12 órgãos distritais e federais e funcionará de segunda a sexta-feira das 07h30 às 19h (ininterruptamente) e aos sábados das 07h30 às 13h e atende, principalmente, os cidadãos residentes em Samambaia e adjacências.

3.4. A Portaria nº 1.093, de 18 de novembro de 2022, DODF nº 216, página 68, de 21 de novembro de 2022, cria a Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), para as seguintes atribuições:

I. elaborar os documentos exigidos na Instrução Normativa nº 5/2017 - MPDG, sendo eles:

- a) Estudo Técnico Preliminar;
- b) Estudo Técnico de Viabilidade, se necessário;
- c) Análise de Riscos;
- d) Termo de Referência ou Projeto Básico.

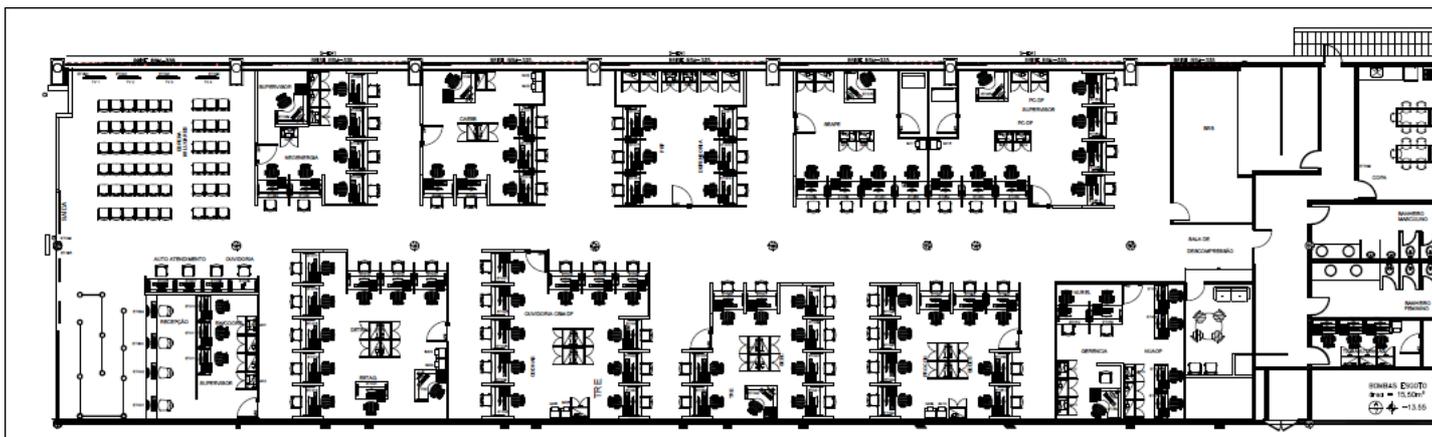
II. Prestar esclarecimentos à Comissão Permanente de Licitação (CPL) e a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização nomeada, caso esta necessite de informações durante a fiscalização.

Informamos que o Caderno de Especificações Técnicas, deste documento, foi elaborado considerando:

a) O número médio de funcionários que trabalhará na unidade, diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que utilizará os serviços nele prestados todos os dias;

b) Normas técnicas e legislação vigente pertinente ao caso, que fornecem parâmetros de cálculo às metragens quadradas pré-definidas, quantitativos e especificações de infraestrutura e equipamentos, os quais seguem listados nas referências bibliográficas;

c) Planta-baixa da edificação que abriga o Na Hora Unidade Rodoviária, que atualmente ocupa espaço com 1.054 m², que será similar a Unidade Implantada em Samambaia, com layout compreendendo os órgãos, postos de trabalho e equipamentos que o compõem até a presente data;



3.5. O layout final da unidade será confeccionado somente após a conclusão do processo, vez que o espaço a ser ocupado precisa ser conhecido previamente.

3.6. O presente projeto visa a celebração de novo contrato de locação para abrigar órgãos públicos que vierem a compor o Na Hora de Samambaia.

4. DAS METAS

4.1. O imóvel deverá estar localizado na Região de Samambaia (RA), preferencialmente na região Centro Sul da RA, com objetivo de ampliar o raio de ação da unidade, para, de preferência, evitar a sobreposição com o raio de atuação de outras Unidades;

4.2. O imóvel deverá estar localizado em área comercial, administrativa ou institucional, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e públicos, dotado de infraestrutura de transporte público coletivo, preferencialmente próximo a comércio local, de grande circulação de pessoas, obedecidas as normas urbanísticas vigentes em que se localizar;

4.3. O local deverá observar os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos na Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008;

4.4. O imóvel deverá possuir área útil que meça entre 800 m² e 1.000 m²;

4.5. O imóvel deverá estar com a documentação regular, composta por Habite-se, escritura, certidão negativa do cartório de registro de imóveis e comprovantes de pagamento IPTU/TLP;

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1. O espaço físico deverá comportar a demanda populacional e congregar as diversas representações de órgãos públicos locais e federais, que estarão em funcionamento no Na Hora de Samambaia.

5.2. Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento.

5.3. Serão desconsiderados da área útil os espaços destinados aos banheiros, caso o imóvel ofertado disponha de sanitários compartilhados por regime de condomínio ficando dispensado do atendimento aos itens 9.5 e 9.6.

5.4. A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;

5.5. Na proximidade do imóvel deverá existir estacionamento amplo para atendimento dos cidadãos, preferencialmente público, atendendo as normas vigentes que tratam da reserva de vagas para idosos e portadores de necessidades especiais (PNE);

5.6. O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE's), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050/2020 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes;

5.7. Caso o imóvel a ser locado para instalação do Na Hora Samambaia esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares, a área da unidade deverá limitar-se a apenas dois pavimentos da edificação, o imóvel deverá possuir elevadores, devendo estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE's), bem como atendendo às exigências NBR 5665/1983, que versa sobre Cálculo do Tráfego de Elevadores. O(s) elevador(es) deverão seguir as características descritas na NBR 313/2007 e a sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador;

5.8. As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, e a sua manutenção deverá ficar a cargo do Locador sempre que for necessário;

5.9. O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (CEB), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DF Legal (antiga AGEFIS). O imóvel deverá possuir Carta de Habite-se;

6. DAS INSTALAÇÕES E CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

6.1. DA REDE ELÉTRICA

- 6.1.1. As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);
- 6.1.2. Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;
- 6.1.3. O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário (tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento;
- 6.1.4. A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;
- 6.1.5. Deverá ser constituída em eletro-calha ou eletro-duto, preferencialmente, em PVC antichamas;
- 6.1.6. A bitola mínima aceita para fiação, em cabo flexível, será 2,5 mm². As tomadas elétricas deverão obedecer aos padrões exigidos pela ABNT, adaptador universal para tomada 3 pinos NBR14136, 2P+T, devendo ser utilizada a polarização NEMA 5/15, com no máximo 6 tomadas por circuito, três tomadas por ponto de rede de dados;
- 6.1.7. Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total;
- 6.1.8. Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;
- 6.1.9. Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;
- 6.1.10. Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias;
- 6.1.11. O locador deverá manter em pleno funcionamento o quadro de entrada de energia elétrica da edificação, arcando com possíveis correções, ampliações e solicitações junto à Neoenergia, para atendimento ao potencial instalado do Na Hora. Efetuando reparos quando necessários, além de fornecer um laudo técnico informando a situação da rede elétrica, este laudo deverá ser fornecido junto com o(s) projeto(s) após assinatura do contrato;
- 6.1.12. Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.

6.2. DA INFRAESTRUTURA

- 6.2.1. A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas;
- 6.2.2. Deve atender as normas técnicas da ABNT e quando da necessidade de tomadas elétricas obedecerem sempre ao critério de três tomadas elétricas para cada tomada de dados;
- 6.2.3. Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;
- 6.2.4. Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45 Jacks);
- 6.2.5. A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180º de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;
- 6.2.6. Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:
- 6.2.6.1. Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com conduteses com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;
- 6.2.6.2. Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;
- 6.2.6.3. Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;
- 6.2.6.4. Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo.
- 6.2.7. O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço DDR (Discagem Direta de Ramal), levando em consideração para tal serviço à criação de CPCT – Central Privativa de Comunicação Telefônica e PABX Virtual, que comporte um quantitativo mínimo de 30 ramais;
- 6.2.8. O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência (LED) e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pela Locatária. Os níveis de iluminação, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;
- 6.2.9. O Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, NEOENERGIA e ANEEL, bem como sua manutenção;
- 6.2.10. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978;
- 6.2.11. O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada.
- 6.2.12. O Imóvel deverá possuir de dois a quatro pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros.
- 6.2.13. O Locador deverá disponibilizar ao locatário cópia da planta baixa do imóvel contendo o projeto hidrossanitário e elétrico da edificação.

6.3. DOS ESPAÇOS INTERNOS

- 6.3.1. No ato de assinatura de contrato de locação, o locador deverá fornecer ao locatário a planta baixa do imóvel, em arquivo de Autocad (.dwg), para que o layout com a disposição dos postos de trabalho dos órgãos que comporão o Na Hora Samambaia, assim como todas as áreas técnicas e de apoio, seja elaborado pela equipe do SubNahora. O layout com a disposição dos espaços internos será apresentado pelo locatário e executado pelo mesmo.
- 6.3.2. O Imóvel deverá conter 01 (uma) copa, com no mínimo 30 m², contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 02 (dois) filtros de água (a serem instalados na parede da COPA), e a disponibilização de no mínimo 10 (dez) pontos elétricos para a

instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas, liquidificador e outros aparelhos elétricos, ponto de gás encanado (e na ausência deste, deverá ter área exclusiva para instalação dos botijões de gás fora da copa dentro das normas do CBMDF), em conformidade com layout apresentado pela Locatária;

6.3.3. O imóvel deverá apresentar no mínimo 05 (cinco) banheiros individualizados, contendo o total de 12 (doze) cabines sanitárias e 05 (cinco) mictórios, além de banheiros e cabines adaptados a pessoas Portadoras de Necessidades Especiais (PNE) atendendo à NBR 9050:2015, conforme segue listado:

- 6.3.3.1. a. 01 (um) banheiro masculino privativo de servidores contendo 3 (três) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE, e 3 (três) mictórios;
- 6.3.3.2. b. 01 (um) banheiro feminino privativo de servidores contendo 4 (quatro) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE;
- 6.3.3.3. c. 01 (um) banheiro feminino para utilização do público contendo 3 (três) cabines sanitárias;
- 6.3.3.4. d. 01 (um) banheiro masculino para utilização do público contendo 2 (duas) cabines sanitárias, e 2 (dois) mictórios.
- 6.3.3.5. e. 01 (um) banheiros PNE - banheiros públicos, banheiro individualizado exclusivo para portadores de necessidades especiais, conforme NBR 9050, e outros dispositivos legais vigentes;

6.3.4. Cada banheiro deverá conter bancada com 02 (duas) cubas e (02) duas torneiras independentes e fechamentos automáticos, espelho de no mínimo 1,30 x 1,00 (colado na parede sobre a bancada), 02 (dois) porta papel toalha, 02 (dispenser) de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), 01 (um) porta rolo de papel higiênico em cada cabine, conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas da Locatária;

6.3.5. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo estar de acordo com o previsto na legislação vigente e deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização;

6.3.6. Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;

6.3.7. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

6.3.8. O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina ou pavimentação similar). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes;

6.3.9. As portas, inclusive de elevadores, deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;

6.3.10. As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras;

6.3.11. As fechaduras de portas deverão possuir duas chaves cada, as quais deverão ser entregues ao Locatário pelo Locador devidamente identificadas, quando do recebimento do imóvel e assinatura do contrato de locação;

6.3.12. A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);

6.3.13. As paredes das áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (preferencialmente branca), de modo a melhorar a luminosidade do ambiente;

6.3.14. Os forros de teto deverão ser em gesso acartonado e/ou forro mineral e/ou outro material similar, desde que seja modulado e removível (em placas), de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações e instalações no ambiente. Para forros que necessitem de pintura esta deverá ser feita em tinta lavável na cor branca - fosca, como forma de proporcionar melhor luminosidade o ambiente;

6.3.15. O imóvel deverá possuir área para classificação e estocagem temporária do lixo, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação;

6.3.16. O imóvel deverá possuir lixeiras externas do tipo container para estocagem temporária de lixo, em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo, observada as normas da coleta seletiva, na forma da legislação vigente e outras exigências dos Órgãos Públicos;

6.3.17. O imóvel deverá possuir sistema de climatização por sistema de ar condicionado nos locais necessários (central ou individual), de acordo com a necessidade de cada ambiente, na forma disposta pelo layout elaborado e aprovado pela Locatária, devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL – A ou B, e deverão ser preferencialmente novos, cabendo ao locador a manutenção corretiva e preventiva;

6.3.17.1. I. Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO.

6.3.18. O sistema de climatização deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m²);

6.3.19. O imóvel deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada onde se fizer necessário por ausência de ventilação natural, de acordo com as normas vigentes;

6.3.20. Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos, devem atender aos parâmetros da NBR 10152, que versa sobre os níveis de ruído para conforto acústico;

6.3.21. O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados e dispostos conforme exigências contidas nas normas e legislações vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, ou seja, deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, entre outros exigidos;

6.3.22. O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade;

6.3.23. O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;

6.3.24. O imóvel deverá ser entregue com comprovante de realização de dedetização/desratização completa, aplicada a menos de 1 (um) mês antes de contar da assinatura do contrato;

6.3.25. O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com layout apresentado pela Locatária, e de acordo com as especificações técnicas;

TIPO DE ESPAÇO	ESPECIFICAÇÕES	
Área útil a ser disponibilizada (preferencialmente em vão livre)	Mínima de 800 m ²	Máxima de 1.000 m ²

Banheiros para uso exclusivo dos servidores e funcionários que trabalham na unidade do Na Hora – atendidas as normas técnicas e legais	- 01 (um) banheiro masculino com no mínimo (03) três cabines contendo vaso sanitário e porta cada uma, sendo (1) uma cabine adaptada para PNE e três mictórios,	- 01 (um) banheiro feminino com no mínimo 04 (quatro) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, sendo 01 (uma) adaptada para PNE.
Banheiros para uso do cidadão (usuário dos serviços da Unidade do Na Hora) – atendidas as normas técnicas e legais	- 01 (um) banheiro masculino com no mínimo (02) duas cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, e dois mictórios. - 1 (um) banheiro separado para PNE	- 01 (um) banheiro Feminino com no mínimo 03 (três) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, - 1 (um) banheiro separado para PNE
1 (uma) Copa.	Mínimo de 30 m ²	
Esses espaços deverão observar as normas vigentes e as necessidades da locatária. As demais divisões internas deverão ser dimensionadas após definição de layout pela locatária.		

7. DO PRAZO

7.1. Em atenção aos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

Art. 106, a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

Art. 107, os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

7.2. O prazo de vigência do contrato de locação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura, na forma da legislação supracitada, assim como, a sua renovação será feita nos termos da lei.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

8.1. Entregar, ao Distrito Federal, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento da unidade administrativa a que se destina a locação durante toda a vigência do contrato de locação;

8.2. Após a assinatura do contrato de locação, o Locador deverá apresentar, para aprovação da Locatária, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente projeto básico e o layout definitivo apresentado pela Locatária;

8.3. O prazo para execução será de até 30 (trinta) dias corridos e começará a ser contado a partir da emissão de ordem de serviço da SEJUS/DF para início das adequações, após apresentação do layout de aceite das partes, podendo o referido prazo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pelo Locador e autorizado pelo Locatário. O descumprimento dos prazos aqui avençados poderá ensejar na aplicação de penalidades ao Locador, pelo Locatário, em face do descumprimento de suas obrigações pactuadas, na forma da legislação vigente;

8.4. Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxas, despesas extraordinárias de condomínio (se houver) e prêmio de seguro complementar de incêndio e/ou catástrofes naturais, além de outras despesas de responsabilidade do LOCADOR, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, cujos comprovantes de quitação deverão ser apresentados à Locatária, sempre que exigir a apresentação;

8.5. Emitir fatura mensal referente ao valor do aluguel do mês vencido e, se houver, emitir fatura específica quando se tratar de despesas com taxas condominiais;

8.6. Deverá o Locador observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de portadores de necessidades especiais, construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente;

8.7. Fornecer ao Distrito Federal descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.8. Pagar os impostos, as taxas e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo apresentar os comprovantes de quitação à Locatária;

8.9. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;

8.10. Deverá o Locador responsabilizar-se pelas condições físicas do imóvel locado, mantendo as condições inicialmente contratadas, quanto a infraestrutura física, inclusive quanto a climatização do ambiente locado e dos elevadores (se houver), arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais disposições legais vigentes;

8.11. Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei 8.245/91;

8.12. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação;

8.13. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

8.14. O Locador deverá apresentar declaração se responsabilizando pelas adequações do imóvel, de acordo com as exigências contidas no layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária quando da entrega da proposta, bem como deverá cumprir integralmente as especificações e exigências contidas no presente Projeto Básico. Nessa declaração, o proprietário do imóvel deve informar que teve ciência inequívoca dos Layouts e Projetos, bem como todas as adaptações a serem realizadas no imóvel.

8.15. O Locador deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;

8.16. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, a Locatária é obrigada a consenti-los e, caso os reparos durem mais de dez dias, a Locatária terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resiliir o contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei n.º 8.245/91;

8.17. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital n.º 2.105, de 08/10/1988 e alterações; Lei Distrital n.º 3.919, de 19 de dezembro de 2006; ([revogada pela Lei 6138 de 26/04/2018](#)) Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF; Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012; Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 não localizei essa portaria nem no portal do CBDF, o que tem como regulamento para o assunto é o [Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000](#) – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânicos das edificações do Distrito Federal; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho; Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;

8.18. O Locador fica obrigado, ainda, a cumprir todas as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado;

8.19. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o Locador deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto n.º 32.767/2011;

8.20. Se houver obrigação de pagamento de despesas de condomínio por parte da Locatária, em edifício no qual existam partes comuns e partes privativas, o Locador deverá apresentar à instituição formal do condomínio edilício por convenção (arts. 1.333 e 1334, Código Civil) ou instrumento equivalente, bem como a respectiva prestação de contas em relação aos valores cobrados;

8.21. Deverá o Locador, após assinatura do Contrato de Locação de Imóvel, providenciar às suas expensas, a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais da Locatária (arts. 8º e 33, Lei n.º 8.245/91; Parecer n.º 219/2005 - PROCAD/PGDF);

8.22. O Locador deverá manter a área útil objeto da locação constantemente climatizada pelos aparelhos de ar condicionado (central ou individual) a serem disponibilizados nos locais a serem indicados pelo layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre;

8.23. O Locador deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018, no que couber, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

9.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas contidas no Decreto n.º 32.598/2010 e demais disposições legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente;

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

9.3. Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente projeto básico;

9.4. Levar ao conhecimento do Locador, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade;

9.5. Levar ao conhecimento do Locador eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as devidas providências de sua alçada com vistas a cessação;

9.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei n.º 8.245 de 18.10.1991;

9.7. Finda a locação, restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, mediante emissão de relatório circunstanciado de entrega do imóvel a ser elaborado pela SEJUS/DF e assinado pelo Locador, com o respectivo aceite, o que representará a devolução do imóvel;

9.8. Fica obrigado, ainda, a cumprir as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta anexa.

10. DA VISTORIA

10.1. Deverá ser realizada vistoria no imóvel a cada 06 (seis) meses pelo executor/suplente do contrato de aluguel, com posterior envio de relatório situacional sobre a estrutura geral do imóvel para a Subsecretaria de Atendimento Imediato ao Cidadão, referente à estrutura geral do imóvel, quanto ao seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, conforme os artigos 51 e 74,§5º, I da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

*Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis **deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.***

*Art. 74. É **inexigível** a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, **devem ser observados** os seguintes requisitos:*

*I - **avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;***

11. DO VALOR MENSAL E DOS REAJUSTES

11.1. No Formulário Padrão de Proposta deverá constar dois valores, a serem pagos pela Administração Pública, da seguinte forma:

I. Valor mensal do primeiro ano que será composto pelo valor da locação, valor dos tributos e pelo valor dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização da Administração Pública;

II. Valor a partir do segundo ano, já amortizados os investimentos necessários ora realizados, contendo somente o valor da locação e dos tributos, que deverá ser inferior ao valor do primeiro ano de locação, conforme dispõem os artigos 23, 72, II e 74, V, §5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

*Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

*V - aquisição ou **locação de imóvel** cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, **dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos**;*

11.2. Os reajustes serão concedidos depois de transcorridos 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, cujo índice será adotado mediante acordo entre as partes, na falta deste será aplicado o IPCA, mediante solicitação formal do locador.

12. DO EXECUTOR E DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A SEJUS/DF (Locatária), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no DODF, designará Executor para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto n.º 32.598/2010, na Lei n.º 14.133, de 2021 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da SEJUS/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

13. DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES

13.1. Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeito às sanções previstas nos Decretos n.º 26.851, de 30 de maio de 2006, Decreto n.º 26.993, de 12 de julho de 2006, Decreto n.º 27.069, de 14 de agosto de 2006, o Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. A possível contratação correlata ao objeto do presente Projeto Básico visa garantir a disponibilidade de imóvel com as características determinadas neste Projeto, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, sem que estas características impliquem em ônus para a SEJUS/DF, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da SEJUS/DF sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

14.2. Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista nesse Projeto Básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

14.3. Nos termos dos artigos 72, I e 74, V, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, ao sinalizar a aprovação do Projeto Básico nos moldes propostos.

15. DA CONCLUSÃO

15.1. Em face de todo o exposto, encaminhamos o presente Projeto Básico, para conhecimento, aprovação e adoção das providências cabíveis, acerca da celebração do Contrato de Locação de Imóvel, para acomodar a Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – **Na Hora**, na cidade de Samambaia.

Equipe de Planejamento da Contratação do imóvel para a unidade Na Hora na cidade de Samambaia-DF

HUDSON RIBEIRO FERNANDES

Presidente da Comissão

ANA CAROLINE BARBOSA DE SOUZA SANTANA

Membro

KAILO RODRIGO RESENDE

Membro

ANEXO II:

FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF:	
Endereço completo do imóvel ofertado com CEP:	
Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas, e área útil disponível para locação do imóvel:	
Telefone nº 1 (preferencialmente <i>WhatsApp</i>):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora - Samambaia/DF , da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.
Valor mensal do aluguel 1º ano (numérico e por extenso, contendo o valor de locação, valores dos tributos e valores dos custos de adaptação, se houver):	
Valor mensal do aluguel 2º ano (numérico e por extenso, contendo o valor de locação e os valores dos tributos):	
Valor anual do aluguel 1º ano (numérico e por extenso):	
Valor anual do aluguel 2º ano (numérico e por extenso):	
Área total do imóvel (em metros quadrados):	
Valor de locação por m² da área total ofertada no 1º ano:	
Valor de locação por m² da área total ofertada no 2º ano:	
Validade da proposta (mínimo 90 dias):	
Idade real do imóvel (tempo de construção do imóvel)	
Local e Data:	
Assinatura:	

FABRÍCIO DE CARVALHO AQUINO

Membro/Presidente da Comissão Substituto

APROVO o Projeto Básico (ANEXO I) e o Edital de Chamamento Público nº 01/2023 - SEJUS/COLIM, dando prosseguimento ao feito com a publicação no Diário oficial do DF e em jornal de grande circulação, por 2 (duas) vezes, com intervalo mínimo de 15 (quinze) dias, caso não haja propostas ou estas não sejam viáveis.

ALINNE CARVALHO PORTO

Subsecretária de Administração Geral



Documento assinado eletronicamente por **FABRÍCIO DE CARVALHO AQUINO - Matr.0249102-8, Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 27/02/2023, às 17:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALINNE CARVALHO PORTO - Matr.0217942-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 27/02/2023, às 17:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **HUDSON RIBEIRO FERNANDES - Matr.0249598-8, Presidente da Equipe**, em 27/02/2023, às 18:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINE BARBOSA DE SOUZA SANTANA - Matr.0242485-1, Membro da Equipe**, em 27/02/2023, às 18:11, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **104517371** código CRC= **B6691258**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAIN - Estação Rodoferroviária - Ala Central - Bairro Asa Norte - CEP 70631-900 - DF



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

MINUTA

Contrato de Locação de Imóvel ao Distrito Federal nº XXXXXX.

Processo: _____

SIGGO/DF

Cláusula Primeira – Das Partes

O Distrito Federal, por meio da **Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania**, inscrita no **CNPJ nº 08.685.528/0001-53**, com sede em **SAAN Quadra 01 Lote C, Zona Industrial – Brasília/ DF, CEP: 70.632-100**, representado por _____, Secretário de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, inscrito no C.P.F. nº _____, Documento de Identidade nº _____, com delegação de competência prevista nas _____, e _____, doravante denominada Contratada, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede no _____, CEP: _____, neste ato representada por _____, inscrito no CPF nº _____, Documento de Identificação nº _____, na qualidade de _____, firmam o que se segue.

Cláusula Segunda – Do Procedimento

O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público nº _____ (_____); do Projeto Básico (_____), devidamente aprovado (_____), da Proposta (_____), da Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (_____), Ratificação da Inexigibilidade de Licitação (_____), baseada no inciso V, art. 74 da Lei nº 14.133/2021; da Lei nº 8.245/91.

Cláusula Terceira – Do Objeto

O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na _____, com área de _____ m² (cento e cinquenta metros quadrados), para uso da _____ da Secretaria de Estado de Justiça e cidadania do Distrito Federal, nos termos da Proposta (_____), da Justificativa de Inexigibilidade de Licitação (_____), Ratificação da Inexigibilidade de Licitação (_____), baseada no inciso V, art. 74 da Lei nº 14.133/2021; da Lei nº 8.245/91, que passam a integrar o presente Termo.

Cláusula Quarta – Do valor

4.1. **O valor mensal da locação é de R\$ _____(_____)**, perfazendo o valor total de _____(_____) **para o período de _____(_____) meses**, procedentes do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2. Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados por índice adotado em lei, ou na falta de previsão específica, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo– IPCA.

Cláusula Quinta – Da Dotação Orçamentária

5.1. A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

I – Unidade Orçamentária:

II – Programa de Trabalho:

III – Natureza da Despesa:

IV – Fonte de Recursos:

5.2. O empenho inicial é de R\$ _____ (_____ reais), conforme Nota de Empenho nº _____, emitida em _____, sob o evento nº _____, na modalidade _____.

Cláusula Sexta – Do Pagamento

6.1. O pagamento será feito, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, em parcela (s), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até 30 (trinta) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato;

6.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel e emissão de termo de recebimento definitivo por parte da Locatária (SEJUS/DF);

6.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto n.º 32.767/2011, o qual exige que pagamentos referentes a créditos de valores iguais ou superiores a cinco mil reais sejam feitos através de conta corrente em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A - BRB.

Cláusula Sétima – Do Prazo de Vigência

O prazo de vigência do contrato de locação será de ___ (_____) meses, podendo ser prorrogado na forma prevista em lei.

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

O imóvel somente poderá ser utilizado pelo Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania, para instalação e funcionamento do próprio órgão, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

Cláusula Nona – Das Obrigações da Locadora

9.1 – A Locadora fica obrigada

I – a fornecer ao Distrito Federal descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

II - a entregar ao Distrito Federal o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

III – a pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

9.2 – NO caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

- 9.1. Apresentar antes da contratação documentação regular composta por habite-se, escritura, certidão negativa de ônus do cartório de registro de imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP;
- 9.2. Apresentar, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel;
- 9.3. Entregar a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF) cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
- 9.4. Entregar à SEJUS/DF o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da **Unidade** durante a vigência do contrato;
- 9.5. Arcar com o pagamento de impostos, taxas e contribuições, (incluindo o IPTU, TLP e taxas prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais) que porventura incidam sobre o serviço contratado, sem qualquer alteração no valor do contrato;
- 9.6. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, o Distrito Federal inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;
- 9.7. Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal;
- 9.8. Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;
- 9.9. Todos os impostos, taxas, contribuições e outros porventura incidentes sobre o serviço contratado estarão inclusos no valor do contrato;
- 9.10. Responder por perdas e danos que vier a causar a contratada, ou a terceiros, em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais, a que estiver sujeita;
- 9.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 8.666/93, no inciso XIII, do artigo 55 e cadastramento junto ao SICAF ou sistema similar utilizado pelo Governo do Distrito Federal, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;
- 9.12. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;
- 9.13. Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;
- 9.14. Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a legislação aplicável ao objeto, e em vigência.
- 9.15. Caso haja taxa condominial, deve ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou matérias que serão incluídos na cobrança desta taxa. Despesas extraordinárias deverão correr a conta do locador. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas a contratação;
- 9.16. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos relativos ao objeto contratado.
- 9.17. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.18. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o Locador deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto n.º 32.767/2011, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

9.19. O proprietário se compromete, quando da assinatura do contrato, em promover as adequações físicas determinadas pelo laudo técnico de acessibilidade do DF-LEGAL, a suas expensas, no prazo máximo de 30 dias, a contar do recebimento da sua notificação.

9.20. Cumprir todas as determinações constantes no Projeto Básico/Termo de Referência.

Cláusula Décima – Das obrigações do Distrito Federal

10.1 O Distrito Federal fica obrigado:

I – a pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

II – levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

III – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

IV – cientificar a Locadora da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;

V – a permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Legislação vigente;

VI – a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

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

10.2. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

10.3. Efetuar pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal (pessoa física ou jurídica) junto a Fazenda do Distrito Federal, da Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

10.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;

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

10.6. Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

Cláusula Décima Primeira – Da alteração contratual

11.1. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada a alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel;

11.2. A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

Cláusula Décima Segunda – Da Dissolução

O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da

execução do Contrato.

Cláusula Décima Terceira – Da Rescisão

13.1. O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo;

II - Na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Legislação vigente.

Cláusula Décima Quarta – Dos débitos para com a Fazenda Pública

Os débitos da Locadora para com o Distrito Federal, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

Cláusula Décima Quinta – Do Fiscal do Contrato

A SEJUS/DF (Locatária), por meio de Ordem de Serviço, designará um Fiscal para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

Cláusula Décima Sexta – Das Sanções

Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a previa defesa, estará sujeito às sanções previstas na legislação em especial as aplicáveis a Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

Cláusula Décima Sétima – Das Benfeitorias

17.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo Locador sem qualquer ônus à Locatária (SEJUS/DF). Caso o Locador não as execute, deverá ser aplicada as sanções previstas em lei, cabendo ao Fiscal certificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do Locador;

Cláusula Décima Oitava – Da Publicação e do Registro

A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela Administração.

Cláusula Décima Nona - Do Foro

Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

Pelo Distrito Federal:

Secretário de Estado de Justiça e Cidadania

Pela Contratada:

Representante Legal



Documento assinado eletronicamente por **SANDRA EVARISTO DE ARAUJO - Matr.1430859-2, Gerente Operacional**, em 27/02/2023, às 17:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=106889821)
verificador= **106889821** código CRC= **2462B63B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAIN - Estação Rodoferroviária - Ala Central - Bairro Asa Norte - CEP 70631-900 - DF
