



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: 08/2023-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 O U 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>1.1. Endereço de Correio Eletrônico: colim@sejus.df.gov.br;</p> <p>1.2. Endereço Físico: Protocolo da SEJUS/DF, no endereço: SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900;</p> <p>1.2.1. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 08h00 as 18h00.</p>	
OBJETO	
<p>Locação de imóvel de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados) para acomodar a Sede da Geama da Região Administrativa de Sobradinho – RA V, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade conforme os artigos 72, I, e 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.</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>3.1. Data da emissão da proposta;</p> <p>3.2. Conter nome ou razão social do proponente;</p> <p>3.3. Endereço completo do imóvel ofertado, com CEP;</p> <p>3.4. Conter 2 (dois) telefones, e e-mail para contato do Proponente;</p> <p>3.5. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;</p> <p>3.6. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;</p> <p>3.7. Área útil disponível para locação do imóvel;</p> <p>3.8. Valor de locação por m² da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as</p>	

especificações previstas no Edital;

3.9. Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta;

3.10. **Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);**

3.11. É obrigatória a apresentação de documento de demonstre a propriedade e/ou a posse do imóvel ofertado na proposta;

3.12. **Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.**

3.13. 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 *layout* a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto, e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatária;

3.14. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

3.15. 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.

AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E VISTORIA DOS IMÓVEIS

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.

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 **Sede da Geama da Região Administrativa de Sobradinho, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.**

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 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).**

4. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do proprietário.

1. ANEXO I: PROJETO BÁSICO

DO OBJETO:

Locação de imóvel para acomodar a Gerência de Atendimento em Meio Aberto de Sobradinho- **Geama da Região Administrativa de Sobradinho – RA V**: da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade com 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.

1.1. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel com as características a seguir:

1.1.1 - imóvel localizado em área residencial ou comercial de Sobradinho I ou Sobradinho

II;

1.1.2 - com área útil de, no mínimo, 200m² (duzentos metros quadrados):

Estrutura física para instalação da Gerência de Atendimento em Meio Aberto de Sobradinho	
Quantidade de salas:	Destinação:
02	<ul style="list-style-type: none">Salas atendimentos individuais/familiares (até 5 pessoas), que garantam privacidade e sigilo nos atendimentos individuais e familiares
02	<ul style="list-style-type: none">Salas para acomodar 15 servidores
01	<ul style="list-style-type: none">Sala para atividades coletivas/reuniões (aproximadamente 30 pessoas), que garanta privacidade e sigilo nos atendimentos individuais e familiares.
01	<ul style="list-style-type: none">Banheiro masculino adaptado para pessoas com deficiência.
01	<ul style="list-style-type: none">Banheiro feminino adaptado para pessoas com deficiência.
01	<ul style="list-style-type: none">Entrada/recepção para acomodar 05 pessoas.

01	<ul style="list-style-type: none"> • Copa/Depósito de materiais
01	<ul style="list-style-type: none"> • Garagem ou espaço para estacionar o carro oficial da SEJUS DF.

4.4. rede lógica e elétrica instalada aterrada sendo que a rede elétrica também deverá conter tomadas elétricas na quantidade definida em *layout* pela Secretaria de Estado Justiça e Cidadania;

4.5. fornecimento de água e serviço de água e esgoto pela CAESB;

4.6. fornecimento de energia elétrica pela NeoEnergia;

4.7. pavimentação interna de fácil manutenção;

4.8. iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam iluminação própria para os escritórios;

4.9. caso a edificação seja de múltiplos andares deverá possuir no mínimo 01 (um) elevador;

4.10. o(s) elevador (es) deverão seguir as características descritas na NBR 13.994;

4.11. as escadas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

4.12. mínimo de 02 (dois) sanitários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, com adaptação para pessoas com deficiência, a fim de atender aos servidores e usuários;

4.13. desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;

4.14. os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para pessoas com deficiência;

4.15. condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldades de locomoção permanente ou temporária;

4.16. portas internas e externas com largura mínima de 80cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

4.17. nas proximidades, deverá existir oferta de restaurantes, supermercados, ou padarias/lanchonetes farmácias, entre outros;

4.18. na vizinhança não poderá haver atividades que proporcionem desconfortos sonoros (oficinas, garagens de ônibus e similares);

4.19. deverá atender o fluxo de servidores e do público de usuários dos serviços da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania que serão atendidas pela locação do imóvel;

4.20. bom estado de conservação;

4.21. cômodos como sala, deverá dispor de pontos para antena de TV;

4.22. o imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou Normas de Edificação e Uso do Solo do Distrito Federal, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), Planos Diretores Locais (PDL's) e/ou Projetos Urbanísticos em vigor, sem prejuízo das normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água, telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF);

4.23. deverá atender às especificações contidas na NBR 9050-Acessibilidade a edificações, mobiliário e equipamentos urbanos;

4.24. deverá apresentar iluminação natural por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos em legislação;

4.25. localidade com acesso regular de transporte público;

4.26. caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença este certame, o proprietário terá um prazo a ser definido pela Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania para adaptá-la, apresentando um termo de responsabilidade pelas

adequações junto com a proposta em consonância com as solicitações e projetos a serem apresentados pela SEJUS/DF, sem qualquer ônus ao contratante/locatário;

4.27. a edificação deverá ter condições de segurança, como saídas de emergência e extintores de incêndio em cada corredor.

5. DO PRAZO

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.

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.

6. DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES

6.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

6.1.1. 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,

6.1.2. Apresentar, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel;

6.1.3. 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;

6.1.4. 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 GEAMA Sobradinho durante a vigência do contrato.

6.1.5. 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 por ventura incidam sobre o serviço contratado, sem qualquer alteração no valor do contrato;

6.1.6. 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;

6.1.7. Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal;

6.1.8. Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;

6.1.9. Todos os impostos, taxas, contribuições e outros porventura incidentes sobre o serviço contratado estarão inclusos no valor do contrato;

6.1.10. 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;

6.1.11. 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;

6.1.12. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

6.1.13. 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;

6.1.14. 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 Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

6.1.15. 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;

6.1.16. 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; 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 – 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;

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

6.1.18. 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;

6.1.19. O Locador deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

6.1.20. Cumprir todas as determinações constantes neste Projeto Básico.

6.2. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

6.2.1 - Emitir nota de empenho em favor da contratada;

6.2.2 - Efetuar o pagamento até 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, Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

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

6.2.4 - Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245, de 18/10/1991;

6.2.5 - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes de seu uso normal e adequado.

7. DO EFETIVO DE VIGILÂNCIA E LIMPEZA:

Para atendimento aos serviços de limpeza e vigilância da área a ser locada, sugere-se 01 (um) posto de limpeza e 01 (um) posto de vigilância noturno e diurno.

8. DA VISTORIA:

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 nº 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;

9. DO VALOR MENSAL E DOS REAJUSTES

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: 1 - 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;

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.

10. DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES:

Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a previa defesa, estará sujeito às sanções previstas no Decreto n 26.851, de 30 de maio de 2006, no Decreto n 26.993, de 12 de julho de 2006 e no Decreto n 27.069, de 14 de agosto de 2006, todos do Distrito Federal e subsidiariamente às previstas nos artigos 86 e 87 da Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

11. DA FISCALIZAÇÃO

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 Federal nº 14.133, de 01º de abril 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.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS:

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.

Cumprе salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista neste projeto básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 14.133, de 01º de abril de 2021 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

2. 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 WhatsApp):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a Gerência de Atendimento em Meio Aberto de Sobradinho, 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:	
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:	

3. ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação de Imóvel ao Distrito Federal nº XX/20XX-SEJUS, nos termos do Padrão nº 11/2002

Processo: 00400-00018015/2023-43

SIGGO nº _____

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 - SEJUS/COORSEMA(107764256), aprovado conforme documento Aprovação de Projeto n.º _____ - SEJUS/COLIM (_____), da Proposta (_____); 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. 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. 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 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 Executor

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 cientificar, 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 cumprimento aos Decretos 34.031/2012 e 5.448/2015

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.

Brasília, na data da assinatura eletrônica.

Pelo Distrito Federal:

Secretário de Estado de Justiça e Cidadania

Pela Contratada:

Representante Legal

4. **EQUIPE RESPONSÁVEL (PORTARIA Nº 145, DE 08/02/2022, DODF Nº 29, DE 10/02/2022).**

CINTIA ELAINE CARVALHO DE SOUSA MORAES

Matrícula nº 217.912-1

Membro

JALLES GONÇALVES DOS REIS

Matrícula nº 1.431.283-2

Presidente

4.1. **APROVO o Edital de Chamamento Público nº 08/2023 - SEJUS/COLIM**ando 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

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

00400-00018015/2023-43

Doc. SEI/GDF 108090586