EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	**Nº: 06/2025-SEJUS/COLIM**

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DA PROPOSTA

1. A proposta poderá ser entregue em envelope lacrado na unidade do Protocolo desta SEJUS/DF, pelo E-Protocolo **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.

1.1. **Endereço de Correio Eletrônico:** colim@sejus.df.gov.br;

1.2. **Endereço Físico:** Protocolo da SEJUS/DF, **no endereço:** SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900;

1.2.1. **Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo:** Segunda a Sexta-feira, de 08h00 as 18h00.

OBJETO

1. Locação de imóvel localizado em área residencial ou comercial, **na Cidade do Automóvel – SCIA, Setor de Indústria e Abastecimento – SIA ou no Guará (preferencialmente Guará I) de, no mínimo, 200 m² (duzentos metros quadrados e no máximo 900 m² (novecentos metros quadrados)**, para acomodar a **Sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará,** da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Artigos 23, 72, II e 74, V, §5º.

2. A Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) prevê uma proporção de um colaborador para cada 7 metros quadrados, a GEAMA Guará tem 18 servidores e, com sede própria, deverá contar ainda com, pelo menos, 1 profissional de limpeza e 1 de vigilância, além de contabilizar a média de 10 usuários por dia.

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA

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.

2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;

3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

3.1. Data da emissão da proposta;

3.2. Conter nome ou razão social do proponente;

3.3. Endereço completo do imóvel ofertado, com CEP;

3.4. Conter 2 (dois) telefones, e e-mail para contato do Proponente;

3.5. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;

3.6. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;

3.7. Área útil disponível para locação do imóvel;

3.8. Valor mensal do aluguel (numérico e por extenso);

3.9. Valor mensal do condomínio (numérico e por extenso, se houver);

3.10. Valor anual do IPTU/TLP (numérica e por extenso);

3.11. Valor total das adaptações do imóvel (numérico e por extenso);

3.12. Valor total da locação do contrato (aluguel, tributos, adaptações e condomínio, se houver (numérico e por extenso):

3.13. Valor do aluguel mensal por m²;

3.14. Valor total da locação/contrato (sem as adaptações) por m²;

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

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

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

3.18. 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;

3.19. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta a tótulo de aluguel cingem-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal).

3.20. 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 Termo de Referência 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 Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.**

2. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, **deverá 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 locador.

DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

1. O Locador deverá arcar com as obras e/ou reformas a serem efetivadas no imóvel em virtude da vistoria de acessibilidade do imóvel, a ser realizada pelo DF-Legal; apresentando todos os comprovantes de pagamento a esta Secretaria, para serem ressarcidos durante o primeiro ano de contrato.

2. Nas obras e/ou reformas voltadas à acessibilidade do imóvel, o Locador deverá utilizar materiais de custo moderado e compatíveis com o padrão do imóvel, não sendo permitida a utilização de materiais de alto custo, exceto se previamente autorizados por escrito pela Administração, sob pena de não ressarcimento das despesas correspondentes.

3. O Locador deverá responsabilizar-se pela **manutenção do imóvel** – preventiva e corretiva – pela infraestrutura física, elétrica e hidráulica, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, aos serviços e materiais necessários à realização de tais atividades.

4. O Locador deverá arcar com as eventuais despesas de manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuados no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como, as despesas decorrentes de eventuais vícios ou defeitos, que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação. Conforme disposto na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5. O Locador deverá realizar os consertos estruturais para sanar problemas de infiltrações e problemas elétricos.

6. O Locador deverá realizar a manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, da rede e dos pontos de telefonia, que não sejam causadas em decorrência do mau uso, mantendo desse modo, as condições inicialmente contratadas. A manutenção do imóvel deverá ser realizada em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços prestados pela Unidade de Atendimento.

DO VALOR DA PROPOSTA

1. No que concerne ao valor da proposta, considerando-se que a **Sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará** atualmente está instalada em um espaço cedido informalmente, **o valor de referência para a contratação pela Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania será definido pela Terracap.** Ademais, a contratação ocorrerá havendo **vantajosidade na escolha da proposta para o órgão demandante e atendendo aos demais requisitos legais vigentes.**

1. ANEXO I: TERMO DE REFERÊNCIA (CONFORME TERMO APRESENTADO PELA ÁREA DEMANDANTE)*

1. DO OBJETO:

Locação de imóvel para acomodar a **Sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará**, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, com a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em atenção aos artigos 72, I e 74, V, 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 da **Cidade do Automóvel – SCIA, Setor de Indústria e Abastecimento – SIA ou no Guará (preferencialmente Guará I)**;

1.1.2 - com área útil de, no mínimo, **200 m² e no máximo 900 m²:**

Estrutura física para instalação da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará	
Quantidade de salas:	**Destinação:**
01	Espaço para acomodar - Gerente, Assessor Técnica e Técnico Administrativo
01	Espaço para acomodar servidor PCD.
02	Espaços para atendimentos individuais/familiares (até 5 pessoas), que garantam privacidade e sigilo nos atendimentos individuais e familiares.
02	Espaços para acomodar 15 servidores
01	Espaço para atividades coletivas/reuniões (aproximadamente 15 pessoas), que garanta privacidade e sigilo nos atendimentos individuais e familiares.
01	Sala / guarda volume para uso dos profissionais terceirizados.
02	Banheiros para servidores com adaptação para pessoas com deficiência.
01	Banheiros para usuários.
01	Entrada/recepção para acomodar 05 pessoas.
01	Copa / cozinha.

01	Depósito de materiais.
01	Garagem ou espaço para estacionar o carro oficial da SEJUS DF.
-	Acessibilidade para cadeirante.

1.1.3 - Rede lógica composta por cabeamento Estruturado apto a atender as necessidades da unidade, composto por no mínimo 2 (dois) pontos lógicos CAT6 para cada estação de trabalho, conforme Layout, distribuídos através de Rack Centralizador, composto por Pach Painel, Voice Painel, e rede 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, em conformidade com a NBR 5410;

1.1.4 - fornecimento de água e serviço de água e esgoto pela CAESB;

1.1.5 - fornecimento de energia elétrica pela Neoenergia;

1.1.6 - pavimentação interna de fácil manutenção;

1.1.7 - iluminação interna com luminárias, preferencialmente em LED, podendo ser fluorescentes ou eletrônicas, cor 6000k ou superior;

1.1.8 - as escadas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

1.1.9 - mínimo de 02 (dois) sanitários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, com adaptação para portadores de necessidades especiais -PNE's, a fim de atender aos servidores e usuários;

1.1.10 - desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;

1.1.11 - os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para PNE's;

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

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

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

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

1.1.16 - 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;

1.1.17 - bom estado de conservação;

1.1.18 - cômodos como sala, deverá dispor de pontos para antena de TV;

1.1.19 - 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);

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

1.1.21 - 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;

1.1.22 - localidade com acesso regular de transporte público;

1.1.23 - 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;

1.1.24 - a edificação deverá ter condições de segurança, como saídas de emergência;

1.1.25- instalações hidráulicas deverão estar em conformidade com a NBR 5626.

2. DA JUSTIFICATIVA:

2.1. NECESSIDADE

A GEAMA Guará está situada num prédio anexo ao Centro de Referência em Assistência Social (CRAS), na Entrequadra 23/25 – Guará II, ocupando uma área com cerca de 86 m². Trata-se de uma cessão informal do espaço, a despeito de já terem sido feitas tentativas de formalização da cessão, sem sucesso.

Para assegurar os atendimentos individuais e coletivos com adolescentes e famílias a equipe fez adaptações no espaço físico, além de buscar continuamente articulação junto ao CRAS para o empréstimo de salas e do auditório localizados no prédio ao lado. No entanto, mesmo com essas mediações as instalações físicas continuam inadequadas para o exercício de nossas atividades, uma vez que:

- não é possível garantir privacidade e sigilo nos atendimentos individuais e familiares;
- não há espaço com agenda regular disponível para atividades em grupo no CRAS do Guará;
- o espaço ainda é pequeno para o número de servidores e usuários do serviço;
- trata-se de imóvel antigo, com rachaduras nas paredes, deterioração de rodapés, teto e necessidade de manutenção da rede elétrica;
- o imóvel também não tem piso tátil, comprometendo o cumprimento integral das condições de acessibilidade necessárias ao atendimento de servidores e público.

Cabe ainda ressaltar que em julho de 2023 o prédio do CRAS começou a passar por manutenção, cujo cronograma, bem como os riscos estruturais, não foram comunicados oficialmente pela SEDES, embora tenham sido solicitados conforme processo SEI 00400-00048079/2023-79. Todos os servidores da referida secretaria já esvaziaram o local e, sem a informação sobre a duração da obra, bem como sobre os impactos em relação às possibilidades de interrupção no fornecimento de energia e água, o planejamento das atividades socioeducativas foi prejudicado. Não dispomos mais dos espaços que antes eram cedidos (salão e salas de atendimento), além da unidade estar funcionando em condições de insalubridade causado pelo excesso de barulho e de poeira, o que tem causado muitos transtornos à equipe.

Diante desse contexto, tem sido mobilizados esforços para alocar a equipe e garantir a continuidade do atendimento aos adolescentes, jovens e famílias, como a consultas à Administração Regional do Guará (Processo SEI 00400-00048152/2023-11), cuja resposta oficial foi a negativa de haver espaço disponível, conforme Memorando 118805920 contido no mesmo processo; e à Administração Regional da Cidade Estrutural (Processo SEI 00400-00048197/2023-87) e CREAS da Estrutural (Processo SEI 00400- 00048290/2023-91), cujas respostas oficiais foram a cessão temporária de espaços físicos para a realização de atendimentos por dois dias na semana, às quartas e sextas, conforme Ofício 118189351 e 117879441 contidos nos respectivos processos.

Ainda com essas tratativas, compreendemos que o atendimento socioeducativo do público residente no Guará I e II, Lúcio Costa, SIA e SOF continuam comprometidos, pois a problemática de

encontrar espaço físico salubre no Guará está pendente de resolução.

O Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE), no subcapítulo 6.2.1 que trata de espaço físico, infraestrutura e capacidade, aponta que:

"As estruturas físicas das Unidades de atendimento e/ou programas serão orientadas pelo projeto pedagógico e estruturadas de modo a assegurar a capacidade física para o atendimento adequado à execução desse projeto e a garantia dos direitos fundamentais dos adolescentes.

Em se tratando de medidas em meio aberto (prestação de serviço à comunidade e liberdade assistida) é importante que se mantenha um local específico para a sua execução, contando com salas de atendimento individuais e em grupo, sala de técnicos e demais condições para garantir que a estrutura física facilite o acompanhamento dos adolescentes e seus familiares".

E acrescenta que, em relação à estrutura física, é condição fundamental que as entidades e/ou programas de atendimento que executam as medidas socioeducativas de prestação de serviços à comunidade e liberdade assistida assegurem:

- Condições adequadas de higiene, limpeza, circulação, iluminação e segurança;
- Espaço para atendimento técnico individual e em grupo Salão para atividades coletivas e/ou espaço para estudo Espaço para o setor administrativo e/ou técnico.

Diante do exposto, faz-se urgente e necessária a celebração de contrato de locação de imóvel para instalação de sede desta GEAMA em atenção às demandas estruturais e para a realização de atendimento socioeducativo, contemplando as necessidades da equipe, adolescentes e famílias.

3. OBJETIVO:

De acordo com a Constituição Federal, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e o Código Penal, os menores de 18 anos são penalmente inimputáveis. Portanto, ao adolescente que praticar ato infracional, devem ser aplicadas as medidas socioeducativas previstas no Art. 112 do ECA, visando a garantir que ao mesmo tempo em que adolescente é responsabilizado pelos atos por ele praticados, também sejam oferecidas oportunidades de crescimento pessoal e social, visto que se trata de pessoa em desenvolvimento.

A Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará executa medidas socioeducativas de Liberdade Assistida e/ou de Prestação de Serviços à Comunidade, atendendo atualmente 80 adolescentes e jovens, bem como suas respectivas famílias, residentes no Guará I e II, Cidade Estrutural, Cidade do Automóvel e Setor de Indústria e Abastecimento. Esta Gerência faz parte da Subsecretaria do Sistema Socioeducativo (SUBSIS) do Distrito Federal, que integra a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do DF.

4. DA FINALIDADE

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 Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará, e assegurar o andamento da execução das Medidas Socioeducativas de Liberdade Assistida e Prestação de Serviços à Comunidade.

5. SERVIÇOS OFERECIDOS

O DF conta com 15 Gerências de Atendimento em Meio Aberto. A unidade do Guará também é responsável pela Estrutural, SCIA, SOF e SIA, por conta da sua localização geográfica.

É oferecido serviço de acompanhamento a adolescentes e jovens autores de ato infracional encaminhados mediante determinação judicial.

O público atendido permanece em convívio social e familiar e recebe atendimento periódico por agendamento ou livre demanda. O acompanhamento aos adolescentes e jovens é realizado

por uma equipe multidisciplinar de forma a garantir que o processo de responsabilização pela prática infracional promova proteção de direitos e contribua para a autonomia, solidariedade, investimento em suas potencialidades e transformação de suas condições de vulnerabilidade. Como sujeitos de direito à proteção integral do Estado, família e sociedade, busca-se a integração das políticas públicas em atenção a eixos como saúde, educação, trabalho, assistência social, esporte e cultura.

Nesses espaços são desenvolvidas todas as atividades de atendimento aos adolescentes e suas famílias, como visitas domiciliares; inserção em atividades profissionalizantes e no mercado de trabalho; acompanhamento escolar; acompanhamento das demandas judiciais e articulação com a rede socioassistencial.

6. QUANTITATIVO DE PESSOAL:

A NBR 5665 prevê para escritórios e consultórios uma proporção de uma pessoa para cada sete metros quadrados ou área útil. A partir disto, o total de aproximadamente 14 (catorze) pessoas fixas na unidade daria uma soma de 98 m² (noventa e oito metros quadrados).

Atualmente, o quadro de pessoal da GEAMA Guará é composto por 13 servidores em efetivo exercício, sendo 01 assessora técnica atuando como gerente substituta, 07 especialistas, 04 agentes socioeducativos e 01 técnica administrativa. Além disso, temos 01 servidor técnico administrativo afastado por licença para tratar de assuntos particulares, 01 servidora especialista lotada em Grupo de Trabalho, 02 servidores lotados ex-ofício em outras Unidades por conta da reforma no CRAS e 1 gestor aguardando nomeação. O quantitativo total é de 18 servidores lotados definitiva ou temporariamente nesta Unidade.

7. 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.* (grifo nosso)
>
> *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.* (grifo nosso)

O prazo de vigência do contrato de locação será de **60 (sessenta) 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. RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

8.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

8.1.1 – 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,

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

8.1.3 – 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;

8.1.4 - 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 **Sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará** durante a vigência do contrato.

8.1.5 - 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;

8.1.6 - 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;

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

8.1.8 - Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;

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

8.1.10 - 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;

8.1.11 - Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pelo Art. 92, XVI, da Lei n° 14.133/21 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;

8.1.12 - Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

8.1.13 - 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;

8.1.14 - 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;

8.1.15 - 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 por conta do locador. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas à contratação;

8.1.16 - 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;

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

8.1.18 - 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;

8.1.19 - 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.

8.1.20 – Cumprir todas as determinações constantes neste Termo de Referência.

8.2 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

8.2.1 - Emitir nota de empenho em favor da contratada;

8.2.2 - 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;

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

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

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

9. DO VALOR MENSAL:

No Formulário Padrão de Proposta deverá constar os valores a serem pagos pela Administração Pública, sendo da seguinte forma: o valor mensal do aluguel, o valor médio anual do IPTU/TLP, o valor mensal do condomínio (se houver), o valor total das adaptações do imóvel, quando imprescindíveis às necessidades de utilização da Administração Pública, e o valor total de locação do contrato (aluguel, tributos, adaptações e condomínio, se houver (numérico e por extenso) .

A partir do segundo ano, o valor mensal será composto pelo valor da locação, dos tributos e do condomínio, se houver, 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;

10. DOS REAJUSTES:

Os reajustes serão concedidos depois de transcorridos 12 (doze) meses contatados 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.

11. 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.

12. 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 à Coordenação das Unidades de Apoio Técnico e Administrativos, contendo informações referentes à estrutura geral do imóvel, seu estado de conservação e 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****.* (grifo nosso)

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****;* (grifo nosso)

13. DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES:

Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeito às sanções previstas nos Decreto nº 26.851, de 30 de maio de 2006, Decreto nº 26.993, de 12 de julho de 2006, Decreto nº 27.069, de 14 de agosto de 2006, e na legislação atualizada, qual seja a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e seus artigos: **Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**.

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 155.O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à

Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

14. DA FISCALIZAÇÃO

A Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal - 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 14.133/2021 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.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

A possível contratação correlata ao objeto do presente Termo de Referência 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.

Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista neste Termo de Referência ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei nº 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

2. ANEXO II: FORMULÁRIO PADRÃO DE PROPOSTA

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF do Proponente:	
Endereço completo do imóvel ofertado com CEP:	
Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas do imóvel:	
Telefone nº 1 (preferencialmente *WhatsApp*):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	

Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a **Sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Guará**, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.
Valor mensal do aluguel (numérico e por extenso):	
Valor médio anual do IPTU/TLP (numérica e por extenso):	
Valor mensal do condomínio (numérico e por extenso, se houver):	
Valor total das adaptações do imóvel (numérico e por extenso)*****:	
Valor total da locação/do contrato (numérico e por extenso):	
Área total construída (em metros quadrados):	
Valor do aluguel mensal por m²:	
Valor Total da locação/contrato (sem as adaptações) por m²:	
Validade da proposta (mínimo 90 dias)	
Idade real do imóvel (tempo de construção do imóvel):	
Local e Data:	
Assinatura:	
***Valor previsto, a ser indenizado conforme comprovação dos gastos**	

3. ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação de Imóvel ao Distrito Federal nº XX/20XX-SEJUS

Processo: 00400-00056948/2023-39

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

2.1. O presente Contrato obedece aos termos do Edital de Chamamento Público nº XX/20XX-SEJUS/COLIM (_____), da Proposta (_____), em conformidade com aos artigos 72, I e 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com a Lei 8.245/91, com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e com o Decreto Distrital nº 44.330/2023.

Cláusula Terceira – Do Objeto

3.1. O contrato tem como objeto a locação do imóvel situado na _____, com área total de _____ m², para acomodar a _____ da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), nos termos do Edital de Chamamento Público nº XX/20XX-SEJUS/COLIM (_____), da Proposta (_____), que passam a integrar o presente Contrato.

Cláusula Quarta – Do valor

4.1. **O valor total do contrato é de R$ _____ (_____) para o período de ____ meses**, conforme detalhado abaixo, procedentes do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente Lei Orçamentária Anual;

4.1.1. **O valor mensal da locação para o 1º ano é de R$ _____ (_____).**

4.1.2. O valor total das adaptações, a serem custeadas pelo Locador, e indenizadas pela Locatária, será de **R$ _____ (_____),** amortizados em 12 (doze) meses:

4.1.2.1. O valor mensal dos custos de adaptações do imóvel para o 1º ano é de **R$ _____ (_____).**

4.1.3. O valor médio anual do IPTU/TPL é de **R$ _____ (_____).**

4.1.3.1. O valor mensal do IPTU/TPL é de **R$ _____ (_____).**

4.1.4. **O valor mensal da locação somado ao valor mensal dos custos de adaptações, bem como ao valor do IPTU/TPL, para o 1º ano, resulta no valor mensal de R$ _____ (_____)**.

4.1.5. **O valor mensal da locação, somado ao IPTU/TPL, a partir do 2º ano é de R$ _____ (_____).**

4.2. Os tributos serão pagos pelo Locador, estando o valor já incluído no valor da locação.

4.4. Os valores referentes ao consumo de energia elétrica e água e esgoto são individualizados pelo Locador, e o custeio mensal do uso é de responsabilidade da Locatária, iniciando seus efeitos financeiros após a entrega definitiva das chaves do imóvel,

4.5. **O reajuste sob o valor da locação será concedido depois de transcorridos _____ (_____) meses contados da assinatura do contrato, cujo índice a ser adotado será o IPCA/IBGE, mediante solicitação formal do locador.**

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 efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da FATURA ou NOTA FISCAL ou RECIBO devidamente atestado e do aceite da Administração, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária e Financeira do Distrito Federal, do Decreto n.º 32.598/2010 e outras normas vigentes, acompanhados do relatório circunstanciado a ser emitido pelo Executor do Contrato (fiscal) e das respectivas certidões de regularidade fiscal (DF e União), social (INSS e FGTS) e trabalhista;

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

7.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de _____ (_____) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de _____ (_____) meses, na forma prevista pela legislação, em especial aos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Cláusula Oitava – Da Destinação e Utilização

8.1. 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. Arcar com as obras e/ou reformas necessárias no imóvel, bem como as adaptações eventualmente indicadas na vistoria de acessibilidade realizada pelo DF-Legal, assegurando o adequado funcionamento do órgão, em conformidade com as especificações estabelecidas no Termo de Referência;

9.2. Apresentar todas as notas fiscais e comprovantes de pagamento a esta Secretaria, a fim de viabilizar o ressarcimento dos respectivos valores no decorrer do primeiro ano de vigência contratual, conforme cláusulas 4.1.2 e 4.1.2.1, em até 30 (trinta) dias após a entrega definitiva das chaves do imóvel;

9.3. 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,

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

9.5. 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;

9.6. 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 _____ durante a vigência do contrato.

9.7. 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;

9.8. 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;

9.9. 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;

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

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

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

9.13. 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;

9.14. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei n° 14.133/2021, no inciso XVI, do artigo 92 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;

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

9.16. 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;

9.17. 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;

9.18. 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;

9.19. A Locadora compromete-se a manter o imóvel em conformidade com as exigências técnicas e legais aplicáveis à sua destinação pública, especialmente no que se refere às condições de segurança, acessibilidade, salubridade, habitabilidade e prevenção contra incêndios, nos termos das seguintes normas, conforme o caso:

I – Normas distritais de segurança contra incêndio e pânico, notadamente a Lei Distrital nº 2.747/2001, o Decreto nº 21.361/2000, o Decreto nº 23.154/2002 e demais atos normativos do CBMDF;

II – Normas técnicas da legislação trabalhista, quando aplicáveis às áreas de uso administrativo interno, como as Portarias do MTE nº 3.214/78 (NR 8, NR 10, NR 17 e NR Parecer Jurídico 24);

III – Normas sanitárias e ambientais federais e distritais, como a Portaria GM/MS nº 3.523/1998 e a Resolução RE/ANVISA nº 176/2000;

IV – Normas de acessibilidade vigentes no Distrito Federal, inclusive aquelas indicadas em laudo técnico emitido por órgão competente e constantes deste processo administrativo;

V – Demais obrigações previstas na legislação urbanística, edilícia, ambiental e de uso do solo aplicáveis ao imóvel locado.

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

9.21. 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;

9.22. 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 Termo de Referência.

9.23. Cumprir todas as determinações constantes no Termo de Referência, bem como no no Edital de Chamamento Público.

9.24. 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.

Cláusula Décima – Das obrigações do Distrito Federal

10.1. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

10.2. 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;

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

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

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

10.6. 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;

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

10.8. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

10.9. 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.

Cláusula Décima Primeira – Da Garantia Contratual

11.1. A contratada fica DISPENSADA da apresentação da garantia contratual na forma prevista pelo art. 96, da Lei nº 14.133/2021.

Cláusula Décima Segunda – Da alteração contratual

12.1. 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;

12.2. 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 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

14.1. 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

15.1. 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, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto nº 44.330/2023, 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.

Cláusula Décima Sexta – Das Penalidades

16.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

16.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

16.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

16.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

16.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

16.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

16.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

16.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

16.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

16.1.9. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

16.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

16.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

16.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

16.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021, as seguintes sanções:

16.2.1. **Advertência,** quando o Contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei);

16.2.2. **Multa**;

16.2.3. **Impedimento de licitar e contratar** (art. 156, § 4° da Lei);

16.2.4. **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar** (art. 156,§ 5° da Lei)**.**

16.3. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1°):

16.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

16.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

16.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

16.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

16.3.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

16.4. A sanção prevista no subitem 16.2.1. do item 16.2. será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no subitem 16.1.1. do item 16.1., quando não se justificar a imposição de

penalidade mais grave.

16.5. A sanção prevista no subitem 16.2.2. do item 16.2., calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no item 16.1.

16.6. A sanção prevista no subitem 16.2.3. do item 16.2. será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos subitens 16.1.2., 16.1.3., 16.1.4, 16.1.5, 16.1.6 e 16.1.7 do item 16.1., quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

16.7. A sanção prevista no subitem 16.2.4. do item 15.2 será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos subitens 15.1.8, 15.1.9, 15.1.10, 15.1.11 e 15.1.12 do item 15.1., bem como pelas infrações administrativas previstas nos subitens 16.1.2., 16.1.3., 16.1.4, 16.1.5, 16.1.6 e 16.1.7., do item 16.1. que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no item 15.6, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

16.8. A sanção estabelecida no subitem 16.2.4. do item 16.2. será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

16.8.1. quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;

16.8.2. quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no subitem 16.8.1, na forma de regulamento.

16.9. As sanções previstas nos subitens 16.2.1., 16.2.3. e 16.2.4. do item 16.2, poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no subitem 15.2.2. do item 15.2.

16.9.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157).

16.9.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º).

15.9.3. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo estipulado, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

16.10. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

16.11 A aplicação das sanções previstas no item 16.2. não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

16.12. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159)

16.13. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado,

observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160)

16.14. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161)

16.15. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

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;

17.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei n.º 8.245/91.

Cláusula Décima Oitava – Dos casos omissos

18.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – e normas e princípios gerais dos contratos.

Cláusula Décima Nona – Da Publicação e do Registro

19.1. A eficácia do Contrato fica condicionada à divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Diário Oficial do Distrito Federal, nos termos do art. 228 do Decreto 44.330, de 16 de março de 2023.

Cláusula Vigésima - Do cumprimento aos Decretos 34.031/2012 e 5.448/2015

20.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, pelo telefone 0800-6449060 (Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012). (Parecer nº 330/2014-PROCAD/PGDF).

20.2. Nos termos da Lei Distrital nº 5.448, de 12 de janeiro de 2015, é estritamente proibido o uso ou emprego de conteúdo discriminatório, relativo às hipóteses previstas no art. 1º do mencionado diploma legal, podendo sua utilização ensejar a rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

Cláusula Vigésima Primeira - Do Foro

21.1. 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

4. **EQUIPE RESPONSÁVEL (**PORTARIA Nº 30, DE 12/01/2024, DODF Nº 12, DE 17/01/2024**).**

DANIELA FERREIRA DE OLIVEIRA ROCHA *Matrícula nº 248.891-4* *Membro*	**JALLES GONÇALVES DOS REIS** *Matrícula nº 1.431.283-2* *Presidente*

4.1. **APROVO o Edital de Chamamento Público nº 06/2025 - 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 **DANIELA FERREIRA DE OLIVEIRA ROCHA - Matr.0248891-4**, **Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 14/07/2025, às 11:52, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **JALLES GONÇALVES DOS REIS - Matr.1431283-2**, **Presidente da Comissão**, em 14/07/2025, às 14:50, conforme art. 6º do Decreto n° 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 16/07/2025, às 14:02, conforme art. 6º do Decreto n° 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= **167828995** código CRC= **7697160D**.