



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

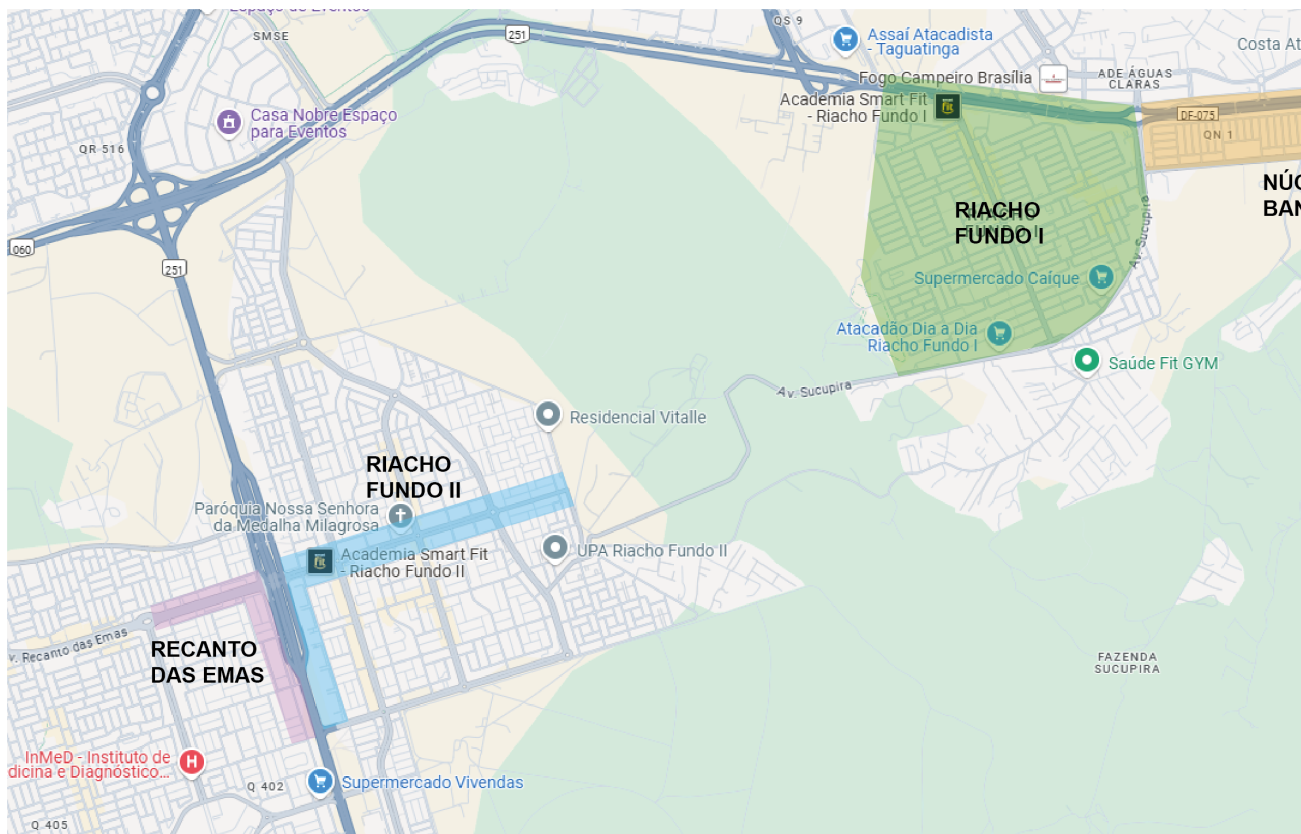
Comissão para a prática dos devidos atos administrativo relativo às locações de imóveis Port. nº 156 de 27/07/2019

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Nº: 10/2025 - 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, não podendo ter emendas, rasuras ou entrelinhas, 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. 2. Endereço de Correio Eletrônico: colim@sejus.df.gov.br. 3. Endereço Físico: Protocolo da SEJUS/DF, no endereço: SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900. 4. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 08h00 as 18h00.	
OBJETO	
1. Locação de imóvel de, no mínimo, 1.000 m² (mil metros quadrados) e no máximo 1.400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados), da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade com o Decreto Distrital nº 33.788, de 13 de julho de 2012; com a Lei Nacional nº 14.133, de 1º de abril de 2021, artigos 23, 72, II e 74, V, §5º, e com a lei nacional nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, no que couber.	
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 <i>layout</i> 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 título 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 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 Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, na cidade do Riacho Fundo, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal - SEJUS/DF. 2. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, 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 conforme a comprovação dos gastos. 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 corretiva do imóvel, relacionadas à 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, tendo em vista que a sede da Unidade do Na Hora Riacho Fundo, já funciona em imóvel alugado, desde o ano de 2018, o qual se encontra no 3º Termo Aditivo (174487508), vigente até 20 de julho de 2027, e que teve como fundamento jurídico a revogada Lei nº 8.666/93, pontua-se que o valor atual da locação está em R\$ 75.323,11 (setenta e cinco mil trezentos e vinte e três reais e onze centavos) mensais, sendo que o <u>referido valor servirá de referência para a nova contratação.</u>

ANEXO I
PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO: 1.1. Locação de imóvel para a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do DF para instalação e funcionamento da Unidade da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, na cidade de Riacho Fundo, que comporte as representações de todos os órgãos, empresas, convênios e outros que se fizerem necessários ao adequado funcionamento da Unidade, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e conforme os artigos 72, I, e 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem: Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo”; Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
2. DO OBJETIVO: 2.1. Locação de imóvel com as características a seguir: 2.2. O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, na região do Riacho Fundo I ou do Núcleo Bandeirante. No entanto, serão analisadas propostas de imóveis situados no trecho indicado no mapa abaixo, ao longo da Estrada Parque Contorno, entre os bairros Riacho Fundo II e Recanto das Emas, bem como nos trechos especificados da Avenida Recanto das Emas e da Avenida Riacho Fundo II – Etapa 1A. O objetivo é ampliar o raio de ação da unidade e evitar sobreposição com a área de atuação de outras unidades.



- 2.3. O imóvel deverá estar localizado em área comercial, administrativa ou institucional, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e públicos, dotado de infraestrutura de transporte público coletivo, preferencialmente próximo a comércio local, de grande circulação de pessoas, obedecidas as normas urbanísticas vigentes em que se localizar;
- 2.4. O local deverá observar os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos na Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008;
- 2.5. O imóvel deverá possuir área útil que meça entre **1.000 m² e 1.400 m²**;
- 2.6. O imóvel deverá estar com a documentação regular, composta por habite-se, escritura, certidão negativa do cartório de registro de imóveis e comprovantes de pagamento IPTU/TLP;

3. DAS ESPECIFICAÇÕES GERAIS

- 3.1. O espaço físico deverá comportar a demanda populacional e congregar as diversas representações de órgãos públicos locais e federais, que estarão em funcionamento no Na Hora de Riacho Fundo.
- 3.2. Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento.
- 3.3. Serão desconsiderados da área útil os espaços destinados à banheiros, caso o imóvel ofertado disponha de sanitários compartilhados por regime de condomínio ficando dispensado do atendimento aos itens 6.5 e 6.6.
- 3.4. A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;
- 3.5. Na proximidade do imóvel deverá existir estacionamento amplo para atendimento dos cidadãos, preferencialmente público, atendendo as normas vigentes que tratam da reserva de vagas para idosos e portadores de necessidades especiais (PNE);
- 3.6. O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE's), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050/2020 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes;
- 3.7. Caso o imóvel a ser locado para instalação do Na Hora Riacho Fundo esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares, a área da unidade deverá limitar-se a apenas dois pavimentos da edificação, o imóvel deverá possuir elevadores, devendo estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE's), bem como atendendo às exigências NBR 5665/1983, que versa sobre Cálculo do Tráfego de Elevadores. O(s) elevador(es) deverão seguir as características descritas na NBR 313/2007 e a sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador;
- 3.8. As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, e a sua manutenção deverá ficar a cargo do Locador sempre que for necessário;
- 3.9. O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (Neoenergia), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DFLegal. O imóvel deverá possuir Carta de Habite-se;

4. DA INFRAESTRUTURA

- 4.1. A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas;
- 4.2. As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);
- 4.3. Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;
- 4.4. A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks, e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;
- 4.5. A bitola mínima aceita para fiação, em cabo flexível, será 2,5 mm². As tomadas elétricas deverão obedecer aos padrões exigidos pela ABNT, adaptador universal para tomada 3 pinos NBR14136, 2P+T, devendo ser utilizada a polarização NEMA 5/15, com no máximo 6 tomadas por circuito, três tomadas por ponto de rede de dados;

- 4.6. Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total;
- 4.7. Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;
- 4.8. Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;
- 4.9. Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias;
- 4.10. O locador deverá manter em pleno funcionamento o quadro de entrada de energia elétrica da edificação, arcando com possíveis correções, ampliações e solicitações junto à Neoenergia, para atendimento ao potencial instalado do Na Hora. Efetuando reparos quando necessários, além de fornecer um laudo técnico informando a situação da rede elétrica, este laudo deverá ser fornecido junto com o(s) projeto(s) após assinatura do contrato;
- 4.11. Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.
- 4.12. Deve atender as normas técnicas da ABNT e quando da necessidade de tomadas elétricas obedecerem sempre ao critério de três tomadas elétricas para cada tomada de dados;
- 4.13. Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;
- 4.14. Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45 Jacks);
- 4.15. A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180° de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;
- 4.16. Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:
- 4.16.1. Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com conduteles com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;
- 4.16.2. Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;
- 4.16.3. Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;
- 4.16.4. Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo.
- 4.17. O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço DDR (Discagem Direta de Ramal), levando em consideração para tal serviço à criação de CPCT – Central Privativa de Comunicação Telefônica e PABX Virtual, que comporte um quantitativo mínimo de 30 ramais;
- 4.18. O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência (LED) e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pela Locatária. Os níveis de iluminação, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;
- 4.19. O Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, CEB e ANEEL, bem como sua manutenção;
- 4.20. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978;
- 4.21. O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada.
- 4.22. O Imóvel deverá possuir de dois a quatro pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros.
- 4.23. O Locador deverá disponibilizar ao locatário cópia da planta baixa do imóvel contendo o projeto hidrossanitário e elétrico da edificação.

5. DOS ESPAÇO INTERNOS

- 5.1. No ato de assinatura de contrato de locação, o locador deverá fornecer ao locatário a planta baixa do imóvel, em arquivo de Autocad (.dwg), para que o layout com a disposição dos postos de trabalho dos órgãos que comporão o Na Hora Riacho Fundo, assim como todas as áreas técnicas e de apoio, seja elaborado pela equipe do SubNahora. O layout com a disposição dos espaços internos será apresentado pelo locatário e executado pelo locador.
- 5.2. O Imóvel deverá conter 01 (uma) copa, com no mínimo 30 m², contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 02 (dois) filtros de água (a serem instalados na parede da COPA), e a disponibilização de no mínimo 10 (dez) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas, liquidificador e outros aparelhos elétricos, ponto de gás encanado (e na ausência deste, deverá ter área exclusiva para instalação dos botijões de gás fora da copa dentro das normas do CBMDF), em conformidade com layout apresentado pela Locatária;
- 5.3. O imóvel deverá apresentar no mínimo 05 (cinco) banheiros individualizados, contendo o total de 12 (doze) cabines sanitárias e 05 (cinco) mictórios, além de banheiros e cabines adaptados a pessoas Portadoras de Necessidades Especiais (PNE) atendendo à NBR 9050:2015, conforme segue listado:
- 01 (um) banheiro masculino privativo de servidores contendo 3 (três) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE, e 3 (três) mictórios;
- 01 (um) banheiro feminino privativo de servidores contendo 4 (quatro) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE;
- 01 (um) banheiro feminino para utilização do público contendo 3 (três) cabines sanitárias;
- 01 (um) banheiro masculino para utilização do público contendo 2 (duas) cabines sanitárias, e 2 (dois) mictórios.
- 01 (um) banheiros PNE - banheiros públicos, banheiro individualizado exclusivo para portadores de necessidades especiais, conforme NBR 9050, e outros dispositivos legais vigentes;
- 5.4. Cada banheiro deverá conter bancada com 02 (duas) cubas e (02) duas torneiras independentes e fechamentos automáticos, espelho de no mínimo 1,30 x 1,00 (colado na parede sobre a bancada), 02 (dois) porta papel toalha, 02 (dispenser) de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), 01 (um) porta rolo de papel higiênico em cada cabine, conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas da Locatária;
- 5.5. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo estar de acordo com o previsto na legislação vigente e deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização;
- 5.6. Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;
- 5.7. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 5.8. O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina ou pavimentação similar). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes;
- 5.9. As portas, inclusive de elevadores, deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;
- 5.10. As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras;
- 5.11. As fechaduras de portas deverão possuir duas chaves cada, as quais deverão ser entregues ao Locatário pelo Locador devidamente identificadas, quando do

recebimento do imóvel e assinatura do contrato de locação;

- 5.12. A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);
- 5.13. As paredes das áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável, em cores claras (preferencialmente branca), de modo a melhorar a luminosidade do ambiente;
- 5.14. Os forros de teto deverão ser em gesso acartonado e/ou forro mineral e/ou outro material similar, desde que seja modulado e removível (em placas), de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações e instalações no ambiente. Para forros que necessitem de pintura esta deverá ser feita em tinta lavável na cor branca - fosca, como forma de proporcionar melhor luminosidade o ambiente;
- 5.15. O imóvel deverá possuir área para classificação e estocagem temporária do lixo, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação;
- 5.16. O imóvel deverá possuir lixeiras externas do tipo container para estocagem temporária de lixo, em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo, observada as normas da coleta seletiva, na forma da legislação vigente e outras exigências dos Órgãos Públicos;
- 5.17. O imóvel deverá possuir sistema de climatização por sistema de ar condicionado nos locais necessários (central ou individual), de acordo com a necessidade de cada ambiente, na forma disposta pelo layout elaborado e aprovado pela Locatária, devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL – A ou B, e deverão ser preferencialmente novos, cabendo ao locador a manutenção corretiva e preventiva;
- 5.18. Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO.
- 5.19. O sistema de climatização deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m²);
- 5.20. O imóvel deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada onde se fizer necessário por ausência de ventilação natural, de acordo com as normas vigentes;
- 5.21. Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos, devem atender aos parâmetros da NBR 10152, que versa sobre os níveis de ruído para conforto acústico;
- 5.22. O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados e dispostos conforme exigências contidas nas normas e legislações vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, ou seja, deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, entre outros exigidos;
- 5.23. O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade;
- 5.24. O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;
- 5.25. O imóvel deverá ser entregue com comprovante de realização de dedetização/desratização completa, aplicada a menos de 1 (um) mês antes a contar da assinatura do contrato;
- 5.26. O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com layout apresentado pela Locatária, e de acordo com as especificações técnicas;

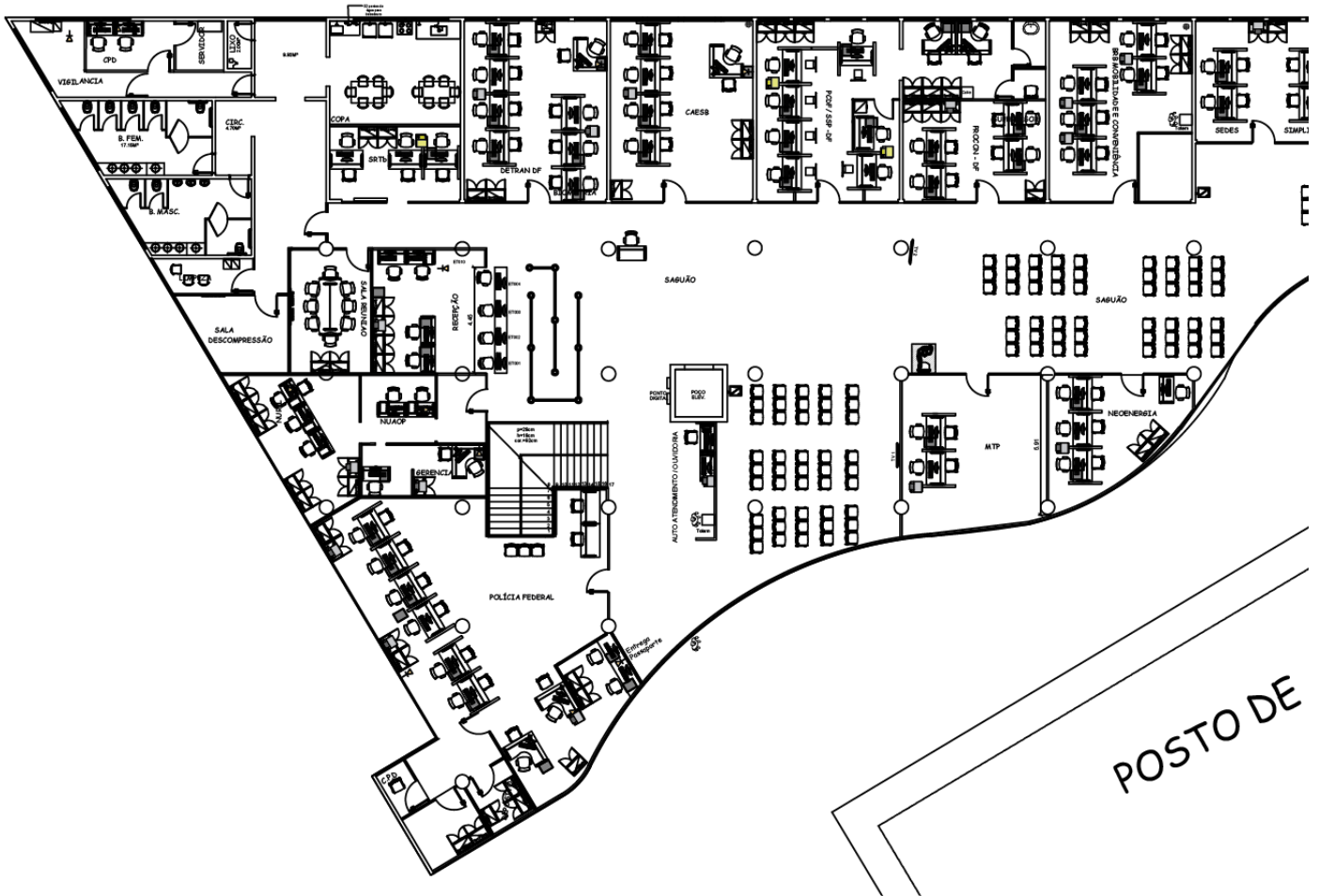
TIPO DE ESPAÇO	ESPECIFICAÇÕES	
Área útil a ser disponibilizada (preferencialmente em vão livre)	Mínima de 1.000 m²	Máxima de 1.400 m²
Banheiros para uso exclusivo dos servidores e funcionários que trabalham na unidade do Na Hora – atendidas as normas técnicas e legais	- 01 (um) banheiro masculino com no mínimo (03) três cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma e três mictórios, sendo (1) uma adaptado para PNE,	- 01 (um) banheiro feminino com no mínimo 04 (quatro) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, sendo 01 (uma) adaptado para PNE.
Banheiros para uso do cidadão (usuário dos serviços da Unidade do Na Hora) – atendidas as normas técnicas e legais	- 01 (um) banheiro masculino com no mínimo (02) duas cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, e dois mictórios. - 1 (um) banheiro separado para PNE	- 01 (um) banheiro Feminino com no mínimo 03 (três) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, - 1 (um) banheiro separado para PNE
1 (uma) Copa.	Mínimo de 30 m²	
Esses espaços deverão observar as normas vigentes e as necessidades da locatária. As demais divisões internas deverão ser dimensionadas após definição de layout pela locatária.		

6. JUSTIFICATIVA:

- 6.1. O Serviço de Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora foi instituído no Distrito Federal por meio do Decreto n.º 22.125, de 11 de maio de 2001 e transformado em Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, via Decreto n.º 33.185, de 06 de setembro de 2011. Visa reunir, em um único local, representações de órgãos públicos distritais e federais para a prestação de serviços públicos com qualidade, eficiência e agilidade, facilitando o acesso do cidadão aos serviços do Estado, simplificando as obrigações de natureza burocrática, bem como ampliando os canais de comunicação entre o Estado e o cidadão.
- 6.2. Atualmente com oito unidades em funcionamento, localizadas na Estação Rodoviária de Brasília, Taguatinga, Ceilândia, Sobradinho, Gama, Riacho Fundo I, Setor Comercial Sul, e Brazlândia, o Na Hora já atendeu mais de 34 milhões de cidadãos desde junho de 2002, quando da inauguração da sua primeira Unidade.
- 6.3. A unidade de Riacho Fundo deverá possuir área de 1.000 m² a 1.400 m², comportando 12 órgãos distritais e federais e funcionará de segunda a sexta-feira das 07h30 às 19h (ininterruptamente) e aos sábados das 07h30 às 13h.
- 6.4. A Portaria nº 82, de 22 de janeiro de 2025, DODF nº 21, página 98, de 30 de janeiro de 2025, cria a Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), para as seguintes atribuições:
- I. elaborar os documentos exigidos na Instrução Normativa nº 5/2017 - MPDG, sendo eles:
- a) Estudo Técnico Preliminar;
- b) Estudo Técnico de Viabilidade, se necessário;
- c) Análise de Riscos;
- d) Termo de Referência ou Projeto Básico.
- II. Prestar esclarecimentos à Comissão Permanente de Licitação (CPL), e a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização nomeada, caso esta necessite de informações, durante a fiscalização.
- 6.5. As especificações técnicas do presente documento foram elaboradas considerando:
1. O número de funcionários que trabalham na unidade, diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que utiliza os serviços nele prestados todos os dias;
2. Normas técnicas e legislação vigente pertinente ao caso, que fornecem parâmetros de cálculo às metragens quadradas pré-definidas, quantitativos e

especificações de infraestrutura e equipamentos, os quais seguem listados nas referências bibliográficas

3. Planta baixa da edificação que abriga atualmente a unidade Na Hora Riacho Fundo, que ocupa espaço com 1.287 m², com layout compreendendo os órgãos, postos de trabalho e equipamentos que o compõem até a presente data;



- 6.6. O layout final da unidade será confeccionado somente após a conclusão do processo, vez que o espaço a ser ocupado precisa ser conhecido previamente.
- 6.7. O presente projeto visa a celebração de novo contrato de locação para abrigar órgãos públicos que vierem a compor o Na Hora de Riacho Fundo.

7. DO PRAZO:

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

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

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

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

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

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

- 7.2. O prazo de vigência do contrato de locação será de até 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura, na forma da legislação supracitada.

8. 5.DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

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

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

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

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

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

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

- 8.7. Fornecer ao Distrito Federal descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.8. Pagar os impostos, as taxas e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo apresentar os comprovantes de quitação à Locatária;
- 8.9. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;
- 8.10. Deverá o Locador responsabilizar-se pelas condições físicas do imóvel locado, mantendo as condições inicialmente contratadas, quanto a infraestrutura física, inclusive quanto a climatização do ambiente locado e dos elevadores (se houver), arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais disposições legais vigentes;
- 8.11. Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei 8.245/91;
- 8.12. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação;
- 8.13. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 8.14. O Locador deverá apresentar declaração se responsabilizando pelas adequações do imóvel, de acordo com as exigências contidas no layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária quando da entrega da proposta, sem qualquer ônus à Contratante/Locatária, bem como deverá cumprir integralmente as especificações e exigências contidas no presente Projeto Básico;
- 8.15. O Locador deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;
- 8.16. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, a Locatária é obrigada a consenti-los e, caso os reparos durem mais de dez dias, a Locatária terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei n.º 8.245/91;
- 8.17. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital n.º 2.105, de 08/10/1988 e alterações; Lei Distrital n.º 3.919, de 19 de dezembro de 2006; [\(revogada pela Lei 6138 de 26/04/2018\)](#) Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF; Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012; Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 não localizei essa portaria nem no portal do CBDF, o que tem como regulamento para o assunto é o [Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000](#) – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânico das edificações do Distrito Federal; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho; Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;
- 8.18. O Locador fica obrigado, ainda, a cumprir todas as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado;
- 8.19. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o Locador deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto n.º 32.767/2011;
- 8.20. Se houver obrigação de pagamento de despesas de condomínio por parte da Locatária, em edifício no qual existam partes comuns e partes privativas, o Locador deverá apresentar à instituição formal do condomínio edifício por convenção (arts. 1.333 e 1334, Código Civil) ou instrumento equivalente, bem como a respectiva prestação de contas em relação aos valores cobrados;
- 8.21. Deverá o Locador, após assinatura do Contrato de Locação de Imóvel, providenciar às suas expensas, a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais da Locatária (arts. 8º e 33, Lei n.º 8.245/91; Parecer n.º 219/2005 - PROCAD/PGDF);
- 8.22. O Locador deverá manter a área útil objeto da locação constantemente climatizada pelos aparelhos de ar condicionado (central ou individual) a serem disponibilizados nos locais a serem indicados pelo layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre;
- 8.23. O Locador deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

- 9.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas contidas no Decreto n.º 32.598/2010 e demais disposições legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente;
- 9.2. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 9.3. Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente projeto básico;
- 9.4. Levar ao conhecimento do Locador, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade;
- 9.5. Levar ao conhecimento do Locador eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as devidas providências de sua alçada com vistas a cessação;
- 9.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei n.º 8.245 de 18.10.1991;
- 9.7. Finda a locação, restituir o imóvel quando findar a locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, mediante emissão de relatório circunstanciado de entrega do imóvel a ser elaborado pela SEJUS/DF e assinado pelo Locador, com o respectivo aceite, o que representará a devolução do imóvel;
- 9.8. Fica obrigado, ainda, a cumprir as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta anexa.

10. 7. DO VALOR DA PROPOSTA

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

1. 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;
2. 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 n.º 14.133, de 1º de abril de 2021:

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

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

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

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

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

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

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

11. DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO E DOS REAJUSTES:

11.1. O valor mensal da locação deverá observar a relação entre a adequação do imóvel para a satisfação das necessidades da Administração e a compatibilidade do preço exigido com aquele vigente no mercado, na forma do presente processo de chamamento público.

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

12. DA VISTORIA:

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

13. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

13.1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Projeto Básico integral 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. Caso tenha interesse no Projeto Básico na forma impressa, deverá providenciar a sua retirada no protocolo da SEJUS/DF, situado no SAIN, Estação Rodoferroviária, Ala Central, Térreo – CEP 70.631-900, Brasília/Distrito Federal;

13.2. A proposta será dirigida à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal e deverá ser entregue no Protocolo da SEJUS/DF, situado no SAIN, Estação Rodoferroviária, Ala Central, Térreo – CEP 70.631-900, Brasília/Distrito Federal, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 08h às 18h;

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

13.4. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas: a) Data da emissão da proposta; b) Conter nome ou razão social do proponente; c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP; d) Telefone/e-mail para contato do Proponente; e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente; f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas; g) Área útil disponível para locação do imóvel; h) Valor de locação por m² da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Projeto Básico; i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos); j) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias;

13.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida);

13.6. A proposta apresentada pelo proponente deverá conter valor para locação do imóvel compatível com os valores praticados no mercado;

13.7. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Projeto Básico, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatária;

13.8. 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 Projeto Básico, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

13.9. 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;

13.10. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 07 (sete) dias úteis, contados da publicação da primeira publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL em jornal de grande circulação.

13.11.

14. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS APRESENTADAS E DA ESCOLHA DO IMÓVEL

14.1. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

1. As propostas que não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 7 do presente Projeto Básico;
2. Não atendam às exigências técnicas contidas no presente projeto básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;
3. Contenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;
4. Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;
5. Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF;

14.2. Para fins de formalização do contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pela SEJUS/DF):

1. Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;
2. Carta de Habite-se;
3. Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
4. Certidão negativa de Registro de Imóveis;
5. Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;
6. Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;
7. Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel;
8. 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. Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/DF ou arquiteto registrado no CAU/DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel;

10. Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);
11. Documentos que comprovem que os projetos e o sistema de proteção contra incêndio e pânico estão devidamente aprovados e de acordo com as normas exigidas pelo CBMDF;
12. Certidão de quitação de taxas públicas;
13. Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
14. Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto e com registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), conforme exigido no Parecer Normativo n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF;
15. Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da SEJUS/DF, nem o cônjuge/companheiro;
16. Declaração expressa de que se compromete a proceder a todas as adequações e alterações no imóvel locado para atendimento do layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto no presente Projeto Básico;
17. Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
18. Outros documentos porventura exigidos na legislação vigente ou pela SEJUS/DF.

15. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

15.1. O presente Projeto Básico foi instruído nos termos dos artigos 18, II, e 40, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021; cc. o Decreto nº 33.788, de 2012; do Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF; do Parecer Normativo nº 607/2015 – PRCON/PGDF; da Lei nº 8.245/91; e de outras legislações e normas vigentes.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Unidade: 44.101, Programa de trabalho: 04.122.6211.2989.0004, Natureza de Despesa: 33.90.39. Fonte de Recurso: 100.

17. DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. O contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, na forma prevista na Justificativa de Dispensa de Licitação, observado o disposto no art. 137 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021 e na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245/91, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

18. DO PAGAMENTO

18.1. 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 nº 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;

18.2. 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);

18.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto nº 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 (art. 6º).

19. DAS BENFEITORIAS

16.1. 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 aplicado o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, cabendo ao Executor cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do Locador;

16.2. A título de benfeitorias volutárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei nº 8.245, de 1991.

20. DO EXECUTOR

20.1. 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 nº 32.598/2010, na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da SEJUS/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

21. DAS PENALIDADES E DAS SANÇÕES:

21.1. Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa, estará sujeito às sanções previstas nos Decretos 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, o Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

22. DISPOSIÇÕES FINAIS:

22.1. A possível contratação correlata ao objeto do presente Projeto Básico visa garantir a disponibilidade de imóvel com as características determinadas neste Projeto Básico, 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.

22.2. Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista nesse Projeto Básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

22.3. Nos termos dos artigos 72, I e 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ao sinalizar a aprovação do Projeto Básico nos moldes propostos.

Atenciosamente,

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

FRANCISCO WESLEY LUZ BARROS

Coordenador da Comissão

HUDSON RIBEIRO FERNANDES
Membro

ANEXO II
FORMULÁRIO PADRÃO 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 <i>WhatsApp</i>):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a Unidade do Na Hora do Riacho Fundo , 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 (numérico 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 de 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	

ANEXO III
MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

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

Processo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 nº 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, edificação, 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 nº 32.767/2011, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

9.22. O Locador deverá observar a Lei Distrital nº 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 nº 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, § 4º da Lei);

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

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

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 16.2. 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).

16.9.3. 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 Benefitorias

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

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](tel: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

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

EDUARDO FELIPE DOS SANTOS <i>Matrícula nº 249.659-3</i> <i>Membro</i>	JALLES GONÇALVES DOS REIS <i>Matrícula nº 1.431.283-2</i> <i>Presidente</i>
--	--

22.4. **APROVO o Edital de Chamamento Público nº 10/2025 - 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 **JALLES GONÇALVES DOS REIS - Matr.1431283-2, Presidente da Comissão**, em 26/08/2025, às 10:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO FELIPE DOS SANTOS - Matr.0249659-3, Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 26/08/2025, às 14:30, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ALINNE CARVALHO PORTO - Matr.0217942-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 28/08/2025, às 17:05, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **178470842** código CRC= **BFE8ABF0**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAAN, Quadra 01, Lote C - Bairro SAAN - CEP 70632-100 - DF

2244-1362