



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

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

<b>EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL</b>	<b>Nº: 05/2019</b>
<b>SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA</b>	
<b>ENTREGA DA PROSPECÇÃO</b>	
<p><u>SAIN – Estação Rodoferroviária – Ala Central – Térreo – Protocolo/SEJUS-DF</u></p> <p><u>CEP: 70.631-900</u></p> <p>Telefone: 3213-0726</p>	
<b>OBJETO</b>	
<p>Locação de imóvel para acomodar a Sede da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, conforme Lei n.º 8.245, de 18/10/91, com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e com a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, inciso X, do art. 24 e art. 26.</p>	
<b>DA PROPOSTA</b>	
<p>- 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: <a href="http://www.sejus.df.gov.br">www.sejus.df.gov.br</a>. Caso tenha interesse no Edital na forma impressa, deverá providenciar a sua retirada na Comissão de Imóveis da SEJUS/DF, situado no SAAN Quadra 01, Lote C – Edifício Comércio Local – CEP: 70.632-100, Brasília/Distrito Federal;</p> <p>- A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;</p> <p>- A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:</p> <p>a) Data da emissão da proposta;</p> <p>b) Conter nome ou razão social do proponente;</p> <p>c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;</p> <p>d) Telefone/e-mail para contato do Proponente;</p> <p>e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;</p> <p>f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;</p> <p>g) Área útil disponível para locação do imóvel;</p>	

- h) Valor de locação por m<sup>2</sup> da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Edital;
- i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta;
- j) Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- l) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.
- 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;
  - Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;
  - 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.

#### DA ENTREGA DA PROPOSTA

A proposta deverá ser entregue no setor de **Protocolo da SEJUS-DF (endereço acima)**, devendo ser endereçada COLIM/SEJUS, **em até quinze dias corridos** após a publicação do Chamamento, nos termos deste Projeto Básico.

Todas as propostas entregues serão avaliadas pela SEJUS-DF, que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Projeto e no Chamamento Público. As propostas serão classificadas com base em critérios qualitativos.

Após a fase de avaliação das propostas, os 3 (três) imóveis ofertados e melhor classificados, serão vistoriados. Após vistoria dos imóveis, aqueles considerados aptos serão objeto de negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público.

As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e avaliação realizada pela [Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal](#) – Terracap, e em caso da existência de custas, estas deverão correr às expensas da Contratada.

#### DA CONTRATAÇÃO

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 Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEJUS/DF. Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos. Para assinatura do Contrato, serão

exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.

## **ANEXO I**

### **PROJETO BÁSICO**

#### **1. OBJETIVO**

O presente documento tem por objetivo fornecer especificações básicas que deverão ser seguidas de forma a atender essa demanda. Cabe salientar que as especificações se caracterizam como exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas.

#### **2. OBJETO**

**2.1.** Locação de imóvel para funcionamento do Edifício-Sede da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.

**2.2.** O imóvel deverá ser localizado no Plano Piloto, numa área aproximadamente circular, de raio de 5 quilômetros com centro na Rodoviária do Plano Piloto, sendo necessário estar localizado em área mista com vocação comercial, administrativa ou institucional, onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, próximo a comércio, restaurantes e lanchonetes, considerando as seguintes regiões:

**2.2.1.** Entrequadras da Asa Sul e Asa Norte; Setores Bancários Sul e Norte; Setores Hoteleiros Sul e Norte; Setores Comerciais Sul e Norte; Setores de Autarquias Sul e Norte; Sudoeste; Octogonal; Cruzeiro; e Setor de Indústrias Gráficas.

#### **3. JUSTIFICATIVA**

Dada a necessidade de imóvel para instalação da sede desta SEJUS, haja vista não possuir imóvel próprio para esta função, considerando também a inexistência de imóvel desocupado pertencente ao Governo do Distrito Federal apto a receber este Órgão, optou-se pela busca por imóveis de terceiros para locação a esta Secretaria.

Somado a isto, temos que a sede da Secretaria de Justiça e Cidadania do Distrito Federal está dividida, atualmente, em 3 (três) imóveis, 1 (um) imóvel principal de 4 pavimentos localizado no SAAN, 1 (um) imóvel de 2 pavimentos em frente ao edifício principal, que serve para depósito, almoxarifado e garagem da frota, e também parte da rodoferroviária, localizada no SAA.

Nesse contexto, com as alterações estruturais impostas à SEJUS/DF por meio do Decreto nº 39.610 de 01/01/2019, com a incorporação da antiga SECRIA, ampliando seu escopo de atuação, seu quadro de pessoal e com o intuito de reunir a administração central da secretaria em um único imóvel, visando a melhoria da gestão, informamos que as instalações hoje ocupadas não mais atendem às necessidades da Pasta.

Tendo em vista, também, o encerramento do Contrato nº 22/2012 dar-se-á em 14 de setembro de 2019, que trata da locação do imóvel situado no SAAN, Quadra 01, Lote C, Asa Norte, Brasília/DF, no qual encontra-se a Sede da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, foi solicitado pesquisa de imóveis para locação de uma nova unidade, atendendo o Decreto Nº 39.624, de 09 de janeiro de 2019, que dispõe sobre a racionalização de despesas públicas no âmbito do Governo do

Distrito Federal e demais legislação no que tange a uma nova contratação, conforme Despacho SEJUS/SUAG (24496141).

Assim, considerando a realidade organizacional da Secretaria, faz-se importante adotar procedimentos que permitam a alocação de seus 500 (quinhentos) servidores e colaboradores em desempenho pleno de suas atividades.

#### **4. EDIFÍCIO**

**4.1.** O imóvel ofertado deverá ser composto de um único bloco, em andares consecutivos, se for o caso;

**4.2.** O imóvel deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões do Governo do Distrito Federal, totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, devendo atender ainda às seguintes exigências:

**4.2.1.** Possuir área útil de, no mínimo, 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), entendendo-se como área útil, a que será efetivamente utilizada pela SEJUS/DF, excluindo-se garagens, escadarias e caixas de elevadores;

**4.2.2.** Observar-se-ão os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos no Anexo I, da Lei nº 4.092 de 30 de janeiro de 2008;

**4.2.3.** Possuir estacionamento para não menos do que 1 (uma) vaga para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área útil, demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal, devendo pelo menos 2/3 destas serem cobertas;

**4.2.4.** Possuir localização de fácil acesso de veículos e caminhões de pequeno porte, não sujeita a alagamentos nas vias em torno do edifício, além de atender outros requisitos especificados neste Projeto Básico;

**4.2.5.** Possuir elevadores em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de, aproximadamente, 500 (quinhentas) pessoas, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT. O número mínimo de elevadores será de 2 (duas) unidades;

**4.2.6.** Possuir, no mínimo, 01 (um) gerador elétrico com capacidade para alimentar os elevadores e as luzes de emergência em todos os andares/setores;

**4.2.7.** Possuir, no mínimo, 01 (uma) copa por andar;

**4.2.8.** Possuir, no mínimo, 01 (um) depósito por andar;

**4.2.9.** O imóvel deverá possuir climatização específica para o ambiente, sendo que a manutenção, será de responsabilidade da contratada;

**4.2.10.** As instalações deverão atender, preferencialmente, aos seguintes requisitos mínimos de sustentabilidade, tais como:

**4.2.10.1.** Utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário;

**4.2.10.2.** Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;

**4.2.10.3.** Possuir vasos sanitários com sistema do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros.

**4.2.11.** Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, iluminação de emergência, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal;

**4.2.12.** Possuir guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas;

**4.2.13.** Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de 2 (dois) dias;

**4.2.14.** Possuir adequação do imóvel para atendimento à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/2015;

**4.2.15.** Possuir banheiros de acordo com o quantitativo mínimo de Banheiros e lavabos de acordo com o Código de Obras do Distrito Federal;

**4.2.16.** Possuir, no mínimo, 01 (um) Banheiro PCD, 01 (um) Banheiro coletivo Feminino e 01 (um) Banheiro coletivo Masculino por pavimento.

## **5. LEIAUTE**

**5.1.** Após a assinatura do contrato ou documento hábil, a contratada deverá providenciar profissional habilitado, com registro no CAU ou CREA, para elaborar e fornecer os estudos dos leiautes do(s) pavimento(s), sob a orientação da Coordenação de Engenharia e Arquitetura da Secretaria, e deverão ser submetidos à aprovação junto à SEJUS/DF;

**5.2.** Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, materiais de fechamento e divisórias, esquadrias, os mobiliários, o quantitativo de luminárias, tomadas elétricas e tomadas de lógica, ares-condicionados, e as suas especificações técnicas, demandadas e aprovadas pela Coordenação de Engenharia e Arquitetura e a Unidade de Tecnologia da Informação desta SEJUS/DF;

**5.3.** Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que seja encontrada a solução ideal para o desempenho das atividades da Secretaria;

**5.4.** A empresa deverá apresentar e fornecer duas plantas baixa do as-built do edifício, elaborado por profissional habilitado com registro do CAU ou CREA, sendo uma planta baixa anterior e outra planta baixa da situação posterior à execução do projeto de leiaute, contendo todos os ambientes internos, fechamentos externos, esquadrias, estrutura, mobiliário fixo, pontos hidrossanitários, pontos elétricos e pontos de iluminação, que deverão ser entregues à SEJUS/DF;

**5.5.** O Locador deverá instalar e/ou alterar posicionamento de divisórias/painéis divisórias e portas, de acordo com o leiaute aprovado pela SEJUS/DF.

## **6. DOS SISTEMAS DE INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS**

**6.1.** Os acabamentos internos poderão ser:

**6.1.1.** Pisos - Os revestimentos de piso deverão ser de fácil limpeza e manutenção, podendo ser de cerâmica, porcelanato, granito, mármore, granitina, vinílico ou similares;

**6.1.2.** Paredes - Nas áreas molhadas, deverão ser em revestimento cerâmico ou similar, no mínimo, até a altura de meia parede, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), e o restante com tinta impermeável e lavável, com resistência à umidade. Nos demais ambientes, poderão ser revestidos com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

**6.1.3.** Forros - Lambris de madeira, gesso acartonado, forro mineral modular removível, laje alveolar, lisa pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (preferencialmente branca);

**6.1.4.** Divisórias - Todas as divisórias terão altura de piso a teto, deverão ser preferencialmente em sistema com estrutura em aço ou alumínio, com placas cegas ou em vidro, com isolamento acústico. A edificação deverá apresentar um sistema racional de execução, permitindo mudanças de uso e alterações de leiaute e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação. Que deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

## **7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS**

**7.1.** A partir do programa de necessidades e do leiaute, aprovado pela SEJUS/DF, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum

(TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes. As instalações elétricas e de lógica deverão possuir flexibilidade para mudanças de leiautes ou futuras adaptações;

**7.1.2. Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas);**

**7.1.3.** As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

**7.1.3.1. NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;**

**7.1.3.2. NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;**

**7.1.3.3. NBR-6880 e NBR-7288;**

**7.1.3.4. A instalação deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:**

**7.1.3.4.1. Alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da subestação;**

**7.1.3.4.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;**

**7.1.3.4.3. Circuitos estabilizados, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores;**

**7.1.3.4.4. Fornecimento de Estabilizador Geral para a rede estabilizada e tomadas para NO BREAK de 3 kVA, para cada servidor;**

**7.1.3.4.5. Circuitos de iluminação de emergência;**

**7.1.3.4.6. Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;**

**7.1.3.4.7. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;**

**7.1.3.4.8. Deverão haver tomadas elétricas suficientes para a quantidade de equipamentos a serem instalados em cada ambiente, definidos em leiaute aprovado pela SEJUS/DF;**

**7.1.3.4.9. Deverão ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410;**

**7.1.3.4.10. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;**

**7.1.3.4.11. O nível de iluminação deverá ser, no mínimo, de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5413;**

**7.1.3.4.12. As luminárias deverão ser compatíveis com lâmpadas de LED e/ou fluorescentes, e que apresentem o máximo de rendimento possível, tais como dos tipos T8 ou outras de maior eficiência;**

**7.1.3.4.13. O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força, compatível com os circuitos previstos, com Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);**

**7.1.3.4.14. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento);**

**7.1.3.4.15. As instalações elétricas deverão ser, preferencialmente, embutidas em alvenaria ou interior de divisórias, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.**

**7.1.4. Sistema de Cabeamento Estruturado (Dados/Voz):**

**7.1.4.1.** Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:

**7.1.4.2.** NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada; categoria 6;

**7.1.4.3.** ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;

- 7.1.4.4.** ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;
- 7.1.4.5.** ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;
- 7.1.4.6.** ANSI/EIA/TIA – 568<sup>a</sup>;
- 7.1.4.7.** EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces; e outros;
- 7.1.4.8.** A instalação deverá contemplar, no mínimo, os seguintes itens:
- 7.1.4.8.1.** O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas (dados/voz ou dados/dados);
- 7.1.4.8.2.** A quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, etc. deverá ser suficiente para atendimento dos quantitativos de equipamentos e pessoal desta SEJUS;
- 7.1.4.8.3.** A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet;
- 7.1.4.8.4.** A concentração do ambiente em tecnologia da informação e comunicação de dados, deverá ser localizado em local adequado de fácil acesso, bem como, deverá atender ao tamanho exigido mínimo dos equipamentos que serão instalados, suportando pelo menos dois "racks" 42U, para supostamente a concentração do **modem ótico** e ainda servidores de rede, também 42U; Deverá possuir pontos de energia adequado ao Servidores de Rede de primeira linha "rack" **42U**, e ainda adequado ao consumo de energia local. A climatização para o ambiente deverá atender aos requisitos mínimos para o perfeito funcionamento de todos os equipamentos no espaço físico definido pela engenharia e unidade de tecnologia da informação. O fornecimento e a manutenção dos equipamentos de climatização deverão ser fornecidos pela contratada;
- 7.1.4.8.5.** Possuir instalações para um concentrador Óptico, com instalações de "rack" adequados ao modem ótico. Deverá ser localizado em ponto estratégico do prédio ajustado a distribuição dos diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício; Previsão de interligação dos pares metálicos das operadoras locais de telefonia ao "rack" de telefonia ou comunicação de dados, podendo ser interligados, ou seja, no mesmo "backbone", em local de fácil acesso, a ser definido pelas unidades de Engenharia e Tecnologia da Informação. Todo cabeamento deverá possuir as tecnologias atuais, bem como deverá ser fornecido pela contratada, adequando ao ambiente proposto de comunicação de voz e dados. O Ambiente proposto deverá possuir climatização adequada, bem como o fornecimento e manutenção deverão ser fornecidos pela contratada;
- 7.1.4.8.6.** Deverá ser prevista interligação da central telefônica localizada na sala de informática com o quadro principal de telefonia, através de cabo UTP 25 pares, 24AWG;
- 7.1.4.8.7.** O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas;
- 7.1.4.8.8.** O "racks" de contração e distribuição, deverão ser instalados, em locais de fácil acesso ao pessoal de manutenção, e terá como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal aos equipamentos tais como switches e outros;
- 7.1.4.8.9.** O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6. A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 (noventa) metros;
- 7.1.4.8.10.** Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC, preferencialmente embutidos nas paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica;
- 7.1.4.8.11.** Todo ponto de saída deverá ter, no mínimo, 2 (duas) posições de saída de informação (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copiadoras e impressoras. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;

**7.1.4.8.12.** Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser categoria 6;

**7.1.4.8.13.** A Contratada deverá fazer a identificação dos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc;

**7.1.4.8.14.** A Unidade de Tecnologia da informação deverá ser localizada em local adequado de fácil acesso ao suporte operacional do complexo de computadores que serão disponibilizados no prédio, deverá ainda suportar o mínimo de 24 (vinte e quatro) colaboradores (estações de trabalho e mesas), entre servidores e estagiários, além da sala de laboratório e suporte aos equipamentos existentes no prédio. Deverá possuir climatização adequado ao ambiente. O fornecimento e a manutenção dos equipamentos de climatização deverão ser fornecidos pela contratada;

**7.1.4.8.15.** A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20% (vinte por cento), de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

**7.1.5.** Os seguintes equipamentos serão fornecidos pela SEJUS/DF: servidores de rede, switches e No Break, sendo que os No breaks, deverão ser configurados e instalados em conjunto pela Engenharia predial da contrata, sob a orientação da COORDEARQ.

## **8. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO E CLIMATIZAÇÃO**

**8.1.** O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o leiaute dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos, suportes e dutos, a depender do sistema de climatização utilizado;

**8.2.** Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações;

**8.3.** Todos os ambientes privados e salas deverão possuir climatização constante, cuja manutenção preventiva e corretiva deverá correr por conta e responsabilidade da contratada.

## **9. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS**

**9.1.** Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações;

**9.2.** Fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - Caesb, com conta individualizada correspondente à área locada.

**9.3.** Deverão ser previstos:

**9.3.1.** A edificação deverá possuir quantidade de banheiros sanitários, que atenda ao Decreto 19.915/98, alterado pelo Decreto 25.856/2005, que regulamenta a Lei 2.105/98, bem como sanitários adaptados para PCD, de acordo com a ABNT NBR 9050/2015;

**9.3.2.** Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;

**9.3.3.** Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

**9.3.4.** Balcão em aço inox ou granito, com comprimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e armários para a guarda de materiais, para a copa.

## **10. PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

**10.1.** O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, cuja manutenção deverá ocorrer a cargo da contratada

e/ou do condomínio da edificação;

**10.2.** Os principais componentes a serem considerados no sistema são:

**10.2.1.** Central de incêndio convencional;

**10.2.2.** Detectores de fumaça, do tipo termovelocimétrico;

**10.2.3.** Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;

**10.2.4.** Avisador sonoro, tipo sirene;

**10.2.5.** Sinalização e iluminação de emergência;

**10.2.6.** Extintores de acordo com o tipo de fogo;

**10.2.7.** Rede de Sprinklers;

**10.2.8.** Rede de hidrantes;

**10.2.9.** Estacionamento para viatura dos bombeiros.

## **11. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDOS À SEJUS/DF QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL**

**11.1.** Além de cópias dos projetos, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel;

**11.2.** Os desenhos dos leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário e climatização completos deverão ser entregues em formato .PDF e .DWG.

## **12. PRAZO**

**12.1.** De forma a amortizar os custos de instalação da SEJUS/DF, fica definido como vigência inicial do contrato de locação o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos até o limite de 360 (trezentos e sessenta) meses, na forma prevista pela legislação vigente;

**12.2.** A Secretaria poderá rescindir o Contrato a qualquer tempo, observados os ditames legais e as razões de interesse público exaradas no processo administrativo.

## **13. DAS PENALIDADES E SANÇÕES**

**13.1.** Pela inexecução total ou parcial do previsto no Contrato ou pelo descumprimento das obrigações contratuais, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa e observada a gravidade da ocorrência, aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas previstas no Decreto Distrital nº 26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações, e no Decreto Distrital nº 27.069, de 14 de agosto de 2006, sem prejuízos das demais sanções previstas na Lei nº 8.666/93 e na legislação vigente.

## **14. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:**

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

**14.2.** Emitir Nota de Empenho em favor da Contratada;

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

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

- 14.5.** Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18/10/1991;
- 14.6.** Restituir o imóvel quando findar a locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;
- 14.7.** 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.

## **15. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

- 15.1.** 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;
- 15.2.** Apresentar, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel;
- 15.3.** Entregar à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal 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 SEJUS/DF a que se destina a locação, durante a vigência do Contrato;
- 15.4.** Entregar à 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;
- 15.5.** Arcar com o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições, incluindo o IPTU/TLP, taxas, despesas extraordinárias de condomínio, prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais e demais despesas de responsabilidade do LOCADOR que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, sem qualquer alteração no valor do contrato, devendo apresentar os comprovantes de quitação à locatária. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas a contratação;
- 15.6.** Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à SEJUS/DF;
- 15.7.** 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;
- 15.8.** Responsabilizar-se pela manutenção predial – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas, hidráulicas e sistema de condicionamento de ar, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;
- 15.9.** 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;
- 15.10.** 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 dessa taxa;
- 15.11.** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a SEJUS/DF inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condição com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;
- 15.12.** Responsabilizar-se pela manutenção das instalações de condicionamento de ar – preventiva e corretiva - arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;
- 15.13.** Responsabilizar-se pela manutenção da infraestrutura de comunicação de voz, dados e imagem – preventiva e corretiva – arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais

necessários à realização de tais atividades;

**15.14.** Responsabilizar-se pela manutenção dos elevadores do imóvel – preventiva e corretiva – arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

**15.15.** Responsabilizar-se pelos consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos, realizando a manutenção da rede elétrica e hidráulica, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados, arcando ainda com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

**15.16.** Responsabilizar-se pelo acompanhamento e controle das manutenções preventivas e corretivas empreendidas no imóvel, zelando pela qualidade dos serviços realizados no que tange às estruturas físicas, às instalações elétricas, hidráulicas, de condicionamento de ar, de comunicação de voz, dados e imagens; ao sistema de prevenção e combate a incêndio e ao funcionamento dos elevadores;

**15.17.** 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;

**15.18.** Manter durante todo o horário de funcionamento do Órgão, serviço de portaria com identificação, registro e controle de acesso de funcionários e visitantes às dependências da SEJUS/DF, bem como recebimento, registro e entrega de cartas, correspondências e encomendas entregues pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos termos da Portaria MC nº 6.206 de 13 de novembro de 2015;

**15.19.** Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 8.666/93, no inciso XIII, do artigo 55 e cadastramento junto ao SICAF ou sistema similar utilizado pelo Governo do Distrito Federal, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;

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

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

**15.22.** O locador deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91;

**15.23.** 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 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;

**15.24.** Disponibilizar durante toda a vigência do contrato, lixeiras externas do tipo container para estocagem temporária de lixo orgânico, e lixo reciclável em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo, em quantidade suficiente a manter armazenado todo o resíduo produzido nesta SEJUS/DF até o momento da coleta;

**15.25.** 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;

**15.26.** 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.

## **16. DA VISTORIA**

**16.1.** 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 unidade responsável da SEJUS/DF.

## **17. DA FISCALIZAÇÃO**

**17.1.** A SEJUS/DF (Locatária), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no DODF, designará Executor para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto n.º 32.598/2010, na Portaria nº 29 de 25 de fevereiro de 2004, na Lei n.º 8.666/93 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.

## **18. REAJUSTE**

**18.1.** Os reajustes poderão ser concedidos tendo transcorridos interstícios mínimos de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato ou da concessão de reajuste anterior, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes, mediante solicitação formal do Locador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término do Contrato vigente.

## **19. DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

**19.2.** Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista neste projeto básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

## **ANEXO II**

### **FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA**

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF:	

Endereço:	
CEP:	
Fone:	
Fax:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a Sede da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.
Valor do aluguel por extenso:	
Validade da proposta (mínimo 90 dias):	
Idade real do imóvel	
Local e Data:	
Assinatura:	

Brasília - DF, 23 de agosto de 2019.

**VICTOR MICHEL COELHO DE SOUZA SILVA**

Presidente da Comissão

**RENAN DAVIS**

Membro da Comissão

**MARIANA PEREIRA DO NASCIMENTO**

Membro da Comissão

**FABIANA SOUZA DA SILVA**

Membro da Comissão

**ANTÔNIO CARLOS ELTETO DE OLIVEIRA**

Subsecretário de Administração Geral



Documento assinado eletronicamente por **Victor Michel Coelho de Souza Silva - Matr.0243489-X, Presidente da Comissão de Locações de Imóveis**, em 23/08/2019, às 15:54, 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 **FABIANA SOUZA DA SILVA - Matr.0215759-4, Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 23/08/2019, às 16:07, 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 **ANTONIO CARLOS ELTETO DE OLIVEIRA - Matr.0242417-7, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 23/08/2019, às 16:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RENAN DAVIS - Matr.0243568-3, Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 23/08/2019, às 16:33, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=27167134)  
verificador= **27167134** código CRC= **7F8B7D91**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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