



PROJETO BÁSICO

1. OBJETO

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 Taguatinga, que comporte as representações de todos os órgãos, empresas, convênios e outros que se fizerem necessários ao adequado funcionamento da Unidade.

2. JUSTIFICATIVA

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.

Com sete unidades em funcionamento, localizadas na Rodoviária do Plano Piloto, Taguatinga, Ceilândia, Sobradinho, Gama, Riacho Fundo I e Brazlândia, o Na Hora já atendeu mais de 34 milhões de cidadãos desde junho de 2002, quando da inauguração da sua primeira Unidade, e atendeu diariamente cerca de 10 mil pessoas no primeiro trimestre de 2019.

A atual unidade de Taguatinga possui um espaço de 1.470 m² (mil quatrocentos e setenta metros quadrados), comporta 14 órgãos distritais e federais e



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

funciona de segunda a sexta-feira das 07h30 às 19h e aos sábados das 07h30 às 13h e atende, principalmente, os cidadãos residentes em Taguatinga e adjacências.

Assim sendo, para a continuidade do serviço, busca-se imóvel que meça entre 1.350 m² e 1.700 m² e esteja localizado em Taguatinga.

A Ordem de Serviço n.º 147, de 30/05/2019, publicada no DODF n.º 102, 31/05/2019, página 57, cria um grupo de trabalho para elaboração de projeto básico composto por Caderno de Especificações Técnicas (ANEXO I), Minuta de Contrato (ANEXO II), *Layout* (ANEXO III), Quadro dos requisitos obrigatórios do imóvel (ANEXO IV) e estimativa de custo do metro quadrado do imóvel (ANEXO V).

Informamos que o Caderno de Especificações Técnicas, Anexo I deste documento, foi elaborado 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 do Anexo I.

O Anexo III – *Layout* é apresentado de duas maneiras:

1. Planta-baixa da edificação que abriga o Na Hora Unidade Taguatinga atualmente (julho/2019), com *layout* compreendendo os órgãos, postos de trabalho e equipamentos que o compõem até a presente data;

2. Planta-baixa da edificação que abriga o Na Hora Unidade Taguatinga atualmente (julho/2019), com *layout* proposto, considerando algumas adequações da infraestrutura e melhorias de funcionalidade aos órgãos que continuarão funcionando



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

na unidade e considerando a eventual saída do posto de atendimento da Justiça Federal da unidade e a possível instalação de posto da Polícia Federal.

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

O Anexo IV - Quadro dos requisitos obrigatórios do imóvel, foi elaborado considerando as especificações do anexo I, com o objetivo de estabelecer critérios para avaliação e validação das propostas.

Já o Anexo V - Estimativa de custo do metro quadrado do imóvel, foi baseado no levantamento do preço de mercado, mediante a análise das propostas apresentadas no primeiro aviso de procura de imóvel.

Com relação a imóveis próprios, ressalte-se que o Distrito Federal não dispõe de imóveis para instalação da referida Unidade na região administrativa demandada. O presente projeto visa a celebração de novo contrato de locação para abrigar os órgãos públicos instalados na Unidade do Na Hora de Taguatinga e outros órgãos que vierem a compor. São eles: Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB; Companhia Energética de Brasília – CEB; Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – Ouvidoria e Departamento de Segurança contra Incêndios; Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; Defensoria Pública do DF – Centro de Assistência Judiciária; Departamento de Trânsito do Distrito Federal – DETRAN/DF; Transporte Urbano do Distrito Federal - DFTrans; Instituto Nacional do Seguro Social - INSS; Justiça Federal; Polícia Civil do Distrito Federal – Instituto de Identificação; PROCON/DF; Receita Federal; Secretaria de Fazenda, Planejamento, Orçamento e Gestão e Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania – SEJUS.



3. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O prazo de vigência do contrato de locação será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

4. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL LOCADO

O recebimento definitivo do imóvel pela Locatária se dará quando da entrega das chaves, após vistoria realizada por servidores da SEJUS/DF, inclusive da subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão – Na Hora, emissão de relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias, de recebimento definitivo do imóvel, certificando o atendimento das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (Contratado)

Será de responsabilidade do Locador as seguintes obrigações:

5.1. 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;

5.2. 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;

5.3. 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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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;

5.4. 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 do Na Hora. 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.

5.5. 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;

5.6. 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;

5.7. 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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

5.8. 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;

5.9. 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;

5.10. 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;

5.11. 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;

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

5.13. 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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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

5.15. 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 e Anexo I (Caderno de Especificações);

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

5.17. 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;

5.18. Aplica-se ao LOCADOR, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital n.º 2.105, de 08/10/1988 e alterações; Lei Distrital n.º 3.919, de 19 de dezembro de 2006; Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF; Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012; Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânicos das edificações



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender a Gerência da Unidade de Taguatinga

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;

5.19. O LOCADOR fica obrigado, ainda, a cumprir todas as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta contida no Anexo II do presente;

5.20. 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;

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

5.22. 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);

5.23. 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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender a Gerência da Unidade de Taguatinga

aprovado pela LOCATÁRIA, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre;

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

6. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA (Contratante)

6.1. 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;

6.2. 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;

6.3. 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;

6.4. 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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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

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

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

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

7. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

7.1. 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.

7.2. A proposta deverá ser dirigida à Comissão para a prática de atos administrativos com vista à locação de imóvel para atender a Gerência da Unidade de Taguatinga, instituída pela Ordem de Serviço N° 147, de 30 de maio de 2019, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, em envelope lacrado, e 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, considerado como prazo e hora limite às 14h30 do dia 29/07/2019;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender a Gerência da Unidade de Taguatinga

7.2.1 A abertura dos envelopes será realizada em sessão pública, na Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão, às 15h00 do dia 29/07/2019.

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

7.4. 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;

7.5. 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);

7.6. A proposta apresentada pelo proponente deverá conter valor para locação do imóvel compatível com os valores estabelecidos no Anexo V;

7.7. 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;

7.8. 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)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Projeto Básico, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

7.9. 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;

7.10. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será do dia 22/07/2019 a 29/07/2019, após a publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial do Distrito Federal.

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

8.1. Os imóveis serão analisados segundo as propostas enviadas e visitas aos locais, sendo que, o julgamento das propostas será realizado em conformidade com as especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações e o quadro do ANEXO IV - Quadro de Requisitos obrigatórios do imóvel.

8.1.1 Caberá a Comissão de Locação de Imóvel do Na Hora receber, analisar e indicar, considerando os requisitos obrigatórios do imóvel, qual o edifício que melhor atende as suas necessidades.

8.2. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 7 do presente Projeto Básico;

b) Não atendam às exigências técnicas contidas no presente Projeto Básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;

c) Contenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;

e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF;

8.3. 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):

a) Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;

b) Carta de Habite-se;

c) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

d) Certidão negativa de Registro de Imóveis;

e) Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;

f) Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;

g) Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel;

h) 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;

i) 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;

j) Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

k) 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;

l) Certidão de quitação de taxas públicas;

m) Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;

n) Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto que, conforme exigido no Parecer Normativo n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF;

o) Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da SEJUS/DF, nem o cônjuge/companheiro;

p) Declaração expressa de que se compromete a proceder a todas as adequações e alterações no imóvel locado para atendimento do *layout* a ser a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto no presente Projeto Básico;

q) Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

r) Outros documentos porventura exigidos na legislação vigente ou pela SEJUS/DF.

9. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente projeto básico foi instruído nos termos do artigo 7º, 14 e 15 da Lei n.º 8.666/1993; do Decreto n.º 33.788, de 2012; do Parecer Normativo n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF; do Parecer Normativo n.º 607/2015 – PRCON/PGDF; da Lei n.º 8.245/91; e de outras legislações e normas vigentes.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

10. DA ESTIMATIVA DE CUSTO

O valor total estimado por metro quadrado consta do Anexo V.

11. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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.

12. DO REAJUSTE DE PREÇOS

Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes.

13. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO OBJETO

13.1. O imóvel deverá ser entregue, mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo Na Hora, em até 30 dias contados a partir da data de assinatura do contrato.

13.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no Quadro de Requisitos obrigatórios do imóvel – Anexo IV.

13.3. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório pelo NA HORA.

14. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO OBJETO

14.1. Confirmadas as características da edificação, a SEJUS procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas no



Quadro dos Requisitos obrigatórios do Imóvel e subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

14.2. O Na Hora Taguatinga passará a ocupar o imóvel a partir do recebimento definitivo de que trata o subitem anterior.

15. DAS SANÇÕES

Pela inexecução total ou parcial do previsto no Contrato ou pelo descumprimento das obrigações pactuadas, a Contratante poderá aplicar à Contratada, garantida a prévia defesa, as sanções administrativas conforme disposto no Decreto n.º 26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações posteriores, na Lei 8.666/93, e demais disposições legais vigentes.

16. DA RESCISÃO CONTRATUAL

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. 78 da Lei n.º 8.666/93 e na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei n.º 8.245/91, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

17. DO PAGAMENTO

17.1. 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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

Executor do Contrato (fiscal) e das respectivas certidões de regularidade fiscal (DF e União), social (INSS e FGTS) e trabalhista;

17.2. 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);

17.3. 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 (art. 6º).

18. DAS BENFEITORIAS

18.1. 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 n.º 8.245/91, cabendo ao Executor cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do LOCADOR;

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

19. DO EXECUTOR

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



20. DO MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para fins de formalização do ajuste de que trata o presente Projeto Básico, deverá ser utilizado o Termo Padrão n.º 11/2002, aprovado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, com alterações propostas por aquela Casa Jurídica por meio dos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF, e outras alterações necessárias ao caso concreto, cuja minuta padrão compõem o Anexo II do presente.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, como qualquer outro acordo firmado pela administração, está condicionado às normas gerais de licitação, que na espécie encontra-se a previsão legal de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da lei n.º 8.666/93, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente e nos pareceres normativos da PGDF que tratam da matéria.



ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A unidade de atendimento do Na Hora de Taguatinga, hoje, está localizada próximo ao Taguatinga Shopping, tem disponíveis 14 (quatorze) órgãos para atendimento aos cidadãos, e ocupa uma área de 1.484,74m².

O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária ao funcionamento da unidade foi realizado com base no número de funcionários que trabalham diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que se utiliza dos serviços nele prestados todos os dias, quais sejam:

- **População fixa:** 133 servidores públicos, e 60 empregados terceirizados. Total de 193 funcionários que trabalham na unidade diariamente, divididos em pelo menos dois turnos de trabalho.
- **População flutuante:** 1917 usuários¹.

A quantidade de postos de trabalho e de funcionários por turno e por empresa/autarquia/setor da administração pública que prestam seus serviços na Unidade, seguem listados detalhadamente na tabela do anexo A, assim como a média de atendimentos realizados diariamente, o tempo médio de espera e de atendimento dispendido com cada cidadão.

A disposição dos postos de trabalho, assim como áreas administrativas e de apoio, segue ilustrada na planta-baixa com layout da edificação ocupada atualmente, ver figura 01.

As normas técnicas e legislações vigentes, pertinentes ao caso, utilizadas como parâmetros de cálculo, seguem enumeradas no corpo do texto e nas referências bibliográficas ao final deste documento.

¹ Média de atendimentos realizados diariamente no Na Hora Taguatinga, dados obtidos no sistema IMAGON, dados de 2019 1



1. Da Localização do Imóvel

- 1.2 O imóvel deverá estar localizado na Região Administrativa (RA) de Taguatinga, podendo ultrapassar até 100 m do perímetro desta RA (ver imagem aérea -Fig.01);
- 1.3 O imóvel **deverá estar localizado em área comercial, administrativa ou institucional², 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;
- 1.4 O local deverá observar os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos no Anexo I, da Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008.

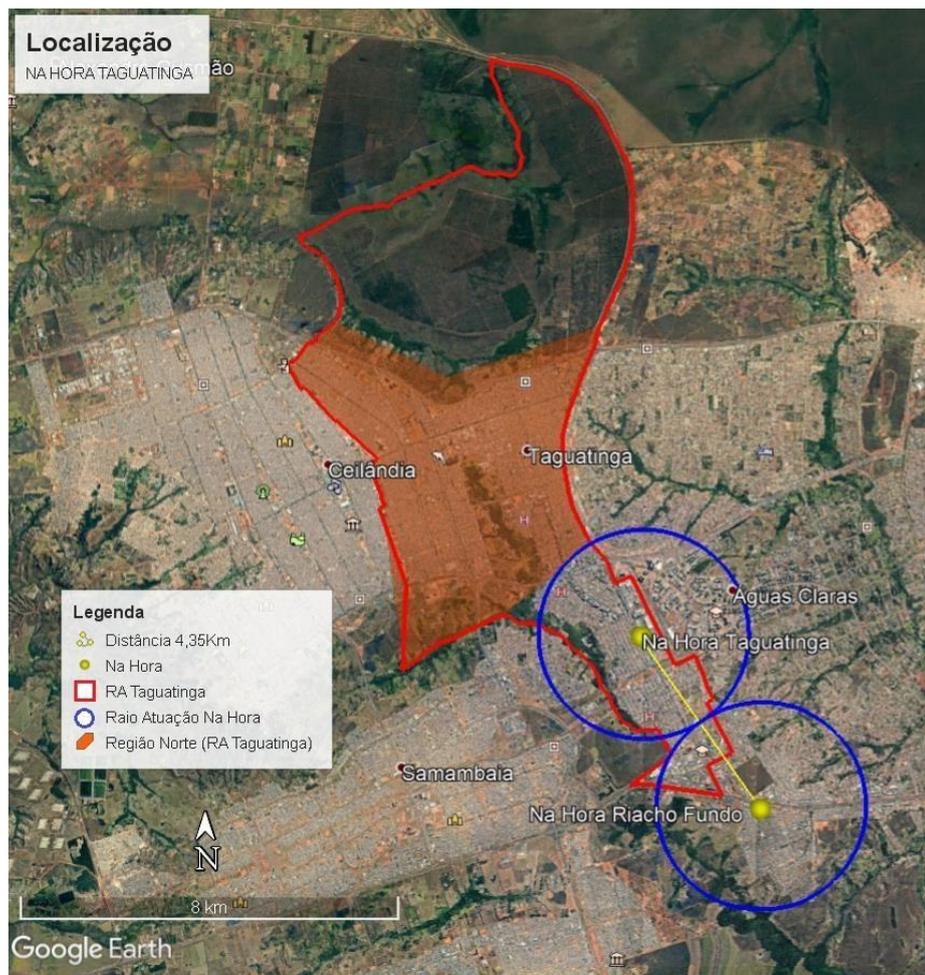


Figura 2 - Localização Na Hora Taguatinga

² Em conformidade com a Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, Região Administrativa de Taguatinga (RA III), VIDE ANEXO I-B deste Projeto Básico.



2. Das Especificações Gerais

2.1 O ESPAÇO FÍSICO DEVERÁ COMPORTAR A DEMANDA POPULACIONAL E CONGREGAR AS DIVERSAS REPRESENTAÇÕES DE ÓRGÃOS PÚBLICOS LOCAIS E FEDERAIS, ATUALMENTE EM FUNCIONAMENTO NO NA HORA DE TAGUATINGA, ALÉM DE PROPICIAR A DISPONIBILIZAÇÃO DE NOVOS SERVIÇOS:

- 2.2 Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento.
- 2.3 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.
- 2.4 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;
- 2.5 Na proximidade do imóvel deverá existir estacionamento amplo (de 50 a 100 vagas) para atendimento dos cidadãos, preferencialmente público, atendendo as normas vigentes que tratam da reserva de vagas para idosos e portadores de necessidades especiais (PNE);
- 2.6 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 9050:2015 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes;
- 2.7 Caso o imóvel a ser locado para instalação do Na Hora Taguatinga esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares, a área da unidade deverá limitar-se a apenas dois pavimentos da edificação, preferencialmente em andar térreo, e primeiro pavimento 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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

- 313/2007 e a sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador;
- 2.8 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;
- 2.9 O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (CEB), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DFLegal (antiga AGEFIS). O imóvel deverá possuir Carta de Habite-se;
- 2.10 Para distribuição e alocação de todos os órgãos, o espaço do imóvel a ser locado deverá apresentar divisórias/painéis divisórios e portas (com fechaduras e chaves devidamente identificadas), preferencialmente novos, ou em bom estado de conservação, bem como deverá estar dimensionado de acordo com o *layout* elaborado pelo Locatário (*layout* elaborado pela SUBNAHORA) SEJUS/DF, devendo conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabearamento estruturado).

3 Da Rede Elétrica

- 3.1 As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);
- 3.2 Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;
- a) O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário (tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

- 3.3 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;
- 3.4 Deverá ser constituída em eletro-calha ou eletro-duto, preferencialmente, em PVC antichamas;
- 3.5 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;
- 3.6 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;
- 3.7 Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;
- 3.8 Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;
- 3.9 Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias;
- 3.10 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 CEB, 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.
- 3.11 Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.

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 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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

- 4.3 Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;
- 4.4 Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45 Jacks);
- 4.5 A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180° de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;
- 4.6 Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:
 - a) Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com condutes com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;
 - b) Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;
 - c) Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;
 - d) Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo.
- 4.7 O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço DDR (Discagem Direta de Ramal), levando em consideração para tal serviço à criação de CPCT – Central Privativa de Comunicação Telefônica e PABX Virtual, que comporte um quantitativo mínimo de 30 ramais;
- 4.8 O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência (LED) e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o *layout* de ocupação a ser apresentado pela Locatária. Os níveis de iluminamento, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

- 4.9 O Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, CEB e ANEEL, bem como sua manutenção;
- 4.10 A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978;
- 4.11 O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada.
- 4.12 O Imóvel deverá possuir de dois a quatro pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros³.
- 4.13 O Locador deverá disponibilizar ao locatário cópia da planta-baixa do imóvel contendo o projeto hidrossanitário 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 compõem o Na Hora Taguatinga, assim como todas as áreas técnicas e de apoio, seja elaborado pela equipe da Subsecretaria de Modernização do Atendimento Imediato ao Cidadão. O layout com a disposição dos espaços internos será apresentado pela locatária e executado pelo locador.**
- 5.2 O Imóvel deverá conter **01 (uma) copa**, com no mínimo 20 m² e no máximo 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)³, 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

³ NR 24 do Ministério do Trabalho - item 24.7.1 Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos. Onde houver rede de abastecimento de água, deverão existir bebedouros de jato inclinado e guarda protetora, proibida sua instalação em pias ou lavatórios, e **na proporção de 1 (um) bebedouro para cada 50 (cinquenta) empregados.**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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 **possuir balcão de atendimento** para recepcionar o cidadão, conforme *layout* definido pela Locatária, com dimensões mínimas de 6,8m x 0,75m (comp. x prof.), e espaço suficiente para alocar 6 postos de trabalho com computador e 4 impressoras de senhas. O balcão não poderá ser fixo, a sua execução em alvenaria é vedada.
- 5.4 O imóvel deverá dispor de **01 (uma) área de espera para atendimento ao cidadão**, de no mínimo 100m² e no máximo 200 m², conforme *layout* apresentado pela Locatária, onde seja possível alocar de 100 a 150 cadeiras;
- 5.5 O imóvel **deverá apresentar no mínimo 06 (seis) 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 9050:2015⁴, conforme segue listado:
- a) **01 (um) banheiro masculino privativo de servidores** contendo 3 (três) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE, e 3 (três) mictórios;
 - b) **01 (um) banheiro feminino privativo de servidores** contendo 4 (quatro) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE;
 - c) **01 (um) banheiro feminino para utilização do público** contendo 3 (três) cabines sanitárias;
 - d) **01 (um) banheiro masculino para utilização do público** contendo 2 (duas) cabines sanitárias, e 2 (dois) mictórios.
 - e) **02 (dois) banheiros PNE - banheiros públicos, um feminino e um masculino**, banheiros individualizados exclusivos para portadores de necessidades especiais, conforme NBR 9050, e outros dispositivos legais vigentes;
- 5.6 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,

⁴ Em atendimento ao disposto na NBR9050:2015, Tabela 9 – Número mínimo de sanitários acessíveis, edificação de uso coletivo, e item 7.4.3.1.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

- conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas da Locatária;
- 5.7 As instalações hidros sanitárias 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;
- 5.8 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;
- 5.9 O imóvel deverá dispor de **01 (uma) sala para reuniões**, de no mínimo 20,00m² e no máximo 40,00 m², conforme *layout*;
- 5.10 O imóvel deverá dispor de **01 (uma) sala de Rack e Controle**, de no mínimo 25,00m² e no máximo 35,00m², conforme *layout*;
- 5.11 O imóvel deverá dispor de **01 (uma) sala de descanso para os servidores**, de no mínimo 10,00m² e no máximo 20,00m², conforme *layout*;
- 5.12 O imóvel deverá dispor de **2 (dois) cômodos para vestiário⁵ dos colaboradores/terceirizados**, de no mínimo 8,00m² e no máximo 10,00m², cada uma, conforme *layout*;
- 5.13 O imóvel deverá dispor de **1 (um) cômodo para vestiário dos vigilantes⁶**, de no mínimo 4,00m² e no máximo 6,00m², conforme *layout*;
- 5.14 O imóvel deverá dispor de **01 (um) depósito para acomodação do almoxarifado**, de no mínimo 8,00m² e no máximo 15,00m², conforme *layout*;
- 5.15 O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 5.16 O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo

⁵ Em atendimento a NR 24 do Ministério do Trabalho, item 24.2 Vestiários.

24.2.1 Em todos os estabelecimentos industriais e naqueles em que a atividade exija troca de roupas ou seja imposto o uso de uniforme ou guarda-pó, haverá local apropriado para vestiário dotado de armários individuais, observada a separação de sexos.

24.2.3 A área de um vestiário será dimensionada em função de um mínimo de 1,50 m² para 1 trabalhador

⁶ Convenção Coletiva de Trabalho Sindesp-DF 2019/2019 Número De Registro No Mte: Df000133/2019
http://www.sindesp-df.com.br/wp-content/uploads/2019/03/CCT-2019_SINDESP-x-SINDESV.pdf



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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;

- 5.17 O imóvel deverá apresentar programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao *layout* e aprovado pela Locatária, quanto as placas de indicação dos sanitários privativos e coletivos, saídas de emergência, entrada e saída do prédio, elevadores, extintores de incêndio, avisos proibitivos e de alerta, dentre outros necessários à segurança, facilidade de acesso, locomoção e identificação dentro do imóvel, na forma exigida na legislação vigente;
- 5.18 As portas, inclusive de elevadores, deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;
- 5.19 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;
- 5.20 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;
- 5.21 A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);
- 5.22 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;
- 5.23 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;
- 5.24 O imóvel deverá possuir área para classificação e estocagem temporária do lixo, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação;
- 5.25 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;
- 5.26 O imóvel deverá possuir sistema de climatização por sistema de ar condicionado nos



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

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:

- 5.26.1 Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO.
- 5.27 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);
- 5.28 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;
- 5.29 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;
- 5.30 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 aprovados 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;
- 5.31 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;
- 5.32 O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;
- 5.33 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;
- 5.34 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;



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

5.35 Quando houver, no interior do imóvel, em áreas destinadas às estações de trabalho, incidência direta de luz solar, através das janelas e aberturas existentes, deverá o LOCADOR, providenciar a instalação de cortinas e/ou persianas em material resistente de fácil manutenção, adequadas às atividades institucionais e de serviços.

6 RESUMO - QUADRO DE ÁREAS:

TIPO DE ESPAÇO	ESPECIFICAÇÕES	
Área útil a ser disponibilizada (preferencialmente em vão livre)	Mínima de 1.350 m ²	Máxima de 1.700 m ²
- Banheiros para uso exclusivo dos servidores e funcionários que trabalham na unidade do Na Hora – atendidas as normas técnicas e legais	- 01 (um) banheiro masculino com no mínimo 03 (três) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma e três mictórios, sendo 01 (um) adaptado para PNE,	- 01 (um) banheiro feminino com no mínimo 04 (quatro) cabines, contendo vaso sanitário e porta cada uma, sendo 01 (um) 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 2 (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 25 m ²	Máximo de 35 m ²
1 (Uma) Sala para reuniões.	Mínimo de 20 m ²	Máximo de 40 m ²
1 (Uma) Área de Espera - Cidadão	Mínimo de 100 m ²	Máximo de 200 m ²
1 sala de Rack e Controle	Mínimo de 25 m ²	Máximo de 35 m ²
1 sala de Descanso do Servidor	Mínimo de 10 m ²	Máximo de 20 m ²



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

2 cômodos separados para vestiários dos colaboradores/terceirizados	Mínimo de 8 m ² (cada)	Máximo de 10 m ² (cada)
1 sala para vigilância	Mínimo de 4m ²	Máximo de 6m ²
1 Depósito (adequado para acomodação de Almojarifado).	Mínimo de 8 m ²	Máximo de 14 m ²
Esses espaços deverão observar as normas vigentes e as necessidades da locatária.		

7 REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

LEI DISTRITAL Nº 4.092, DE 30 DE JANEIRO DE 2008: Dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal.

LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019: Lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal. Mapa: Região administrativa de Taguatinga – RA III.

CODIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL. Disponível em:

http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/COE_Atualizado_2015.05- compilado.pdf

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2004.

LEI FEDERAL Nº 10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000: Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5665: Cálculo no tráfego dos elevadores. 1983.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 313: Elevadores de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação - Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. 2007.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

NORMAS DO CBMDF. Disponível em: <https://www.cbm.df.gov.br/2017-06-20-18-19-56>.

NORMA TECNICA EIA/TIA 568: Sistemas de Cabeamento Estruturado.

NORMA TECNICA EIA/TIA 569: Sistemas de Cabeamento Estruturado.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão. 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico. 1987.

NR 10 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E

SERVIÇOS EM ELETRICIDADE, DA PORTARIA Nº 3.214, DE 08/06/1978.

NR 24 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: CONDIÇÕES SANITÁRIAS E DE CONFORTO NOS LOCAIS DE TRABALHO.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I

ANEXO I - A

**ÓRGÃOS X SERVIDORES X Nº PESSOAS ATENDIDAS X TEMPO DE ESPERA E
ATENDIMENTO DO NA HORA TAGUATINGA**



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I-A

ÓRGÃOS		SERVIDORES		MÉDIA DE ATENDIMENTO			TEMPO	
Órgão	Quantidade de Postos de Trabalho	Quantidade Total de Servidores	Quantidade de Servidores por Turno	Média de atendimento mensal	Média de atendimento diário	Média de atendimento diário/ atendente	Tempo médio de espera	Tempo médio de atendimento
CAESB	07	09	05 – Matutino 01 – Intermediário 03- Vespertino	2664	107	12	00:13:40	00:06:21
CEB	09	13	06- Matutino 01-Intermediário 06- Vespertino	10324	413	32	00:22:07	00:04:38
CORREIOS	02	02	02-Intermediário	1371	55	27	00:08:08	00:01:54
DPDF	06	03	02 – Matutino 01-Vespertino	97	04	01	00:06:31	00:19:44
DETRAN	09	12	07-Matutino 01-Intermediário 04- Vespertino	8760	351	29	00:50:11	00:04:30



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I-A

ÓRGÃOS		SERVIDORES		MÉDIA DE ATENDIMENTO			TEMPO	
Órgão	Quantidade de Postos de Trabalho	Quantidade Total de Servidores	Quantidade de Servidores por Turno	Média de atendimento mensal	Média de atendimento diário	Média de atendimento diário por atendente	Tempo médio de espera	Tempo médio de atendimento
INSS	10	15	06-Matutino 03-Intermediário 06-Vespertino	3855	154	11	00:13:57	00:08:45
PCDF	08	21	11- Matutino 02-Intermediário 08-Vespertino	5884	235	11	00:20:09	00:14:56
JUSTIÇA FEDERAL	04	06	02-Matutino 03-Intermediário 01- Vespertino	349 pessoas	14	3	00:02:08	00:11:51
CBMDF	04	04	02-Matutino 02-Vespertino	70	12	3	00:01:52	00:09:51
PROCON	10	10	05-Matutino 02-Intermediário 03-Vespertino	1028	42	04	00:09:31	00:19:26



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I-A

ÓRGÃOS		SERVIDORES		MÉDIA DE ATENDIMENTO			TEMPO	
Órgão	Quantidade de Postos de Trabalho	Quantidade Total de Servidores	Quantidade de Servidores por Turno	Média de atendimento mensal	Média de atendimento diário	Média de atendimento diário por atendente	Tempo médio de espera	Tempo médio de atendimento
SEFAZ	06	09	04-Matutino 04-Vespertino 01-Intermediário	6202	248	28	00:10:06	00:03:48
RECEITA FEDERAL	07	05	02-Matutino 01-Intermediário 02-Vespertino	2411	97	20	00:07:27	00:06:25
SEJUS	04	05	02-Matutino 01-Intermediário 02-Vespertino	1630	65	13	00:06:44	00:04:37
DFTRANS	07	07	03-Matutino 02-Intermediário 02-Vespertino	3004	120	18	00:07:27	00:06:25



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I-A

SETOR ADMINISTRATIVO		SERVIDORES		MÉDIA DE ATENDIMENTO			TEMPO	
Setor	Quantidade de Postos de Trabalho	Quantidade Atual de Servidores / Terceirizados	Quantidade de Servidores /terceirizados por Turno	Média de atendimento mensal	Média de atendimento diário	Média de atendimento diário por atendente	Tempo médio de espera	Tempo médio de atendimento
RECURSOS HUMANOS	05	07	03-Matutino 02-Vespertino 02-Intermediário	-	-	-	-	-
LOGÍSTICA	03	03	01-Matutino 01-Vespertino 01-Intermediário	-	-	-	-	-
GERÊNCIA	01	02	01-Intermediário 01-Vespertino	-	-	-	-	-
ATP	11 07- Recepção 02-Informática 02-Coordenação	44	18-Matutino 18-Vespertino 08-Intermediário	-	-	-	-	-
CONSERVAÇÃO	-	04	04-Intermediário	-	-	-	-	-
VIGILÂNCIA	-	08	04-Intermediário 04-Noturno	-	-	-	-	-
FUNAP	-	04	04-Intermediário	-	-	-	-	-



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS

SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I-A

SETOR ADMINISTRATIVO		SERVIDORES		MÉDIA DE ATENDIMENTO			TEMPO	
Setor	Quantidade de Postos de Trabalho	Quantidade Atual de Servidores	Órgão de Origem	Média de atendimento mensal	Média de atendimento diário	Média de atendimento diário por atendente	Tempo médio de espera	Tempo médio de atendimento
AUTO ATENDIMENTO	03	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GERAL	116	193	79-Matutino 44-Intermediário 66-Vespertino 04-Noturno	47649	1917	15,14	00:12:51	00:08:48



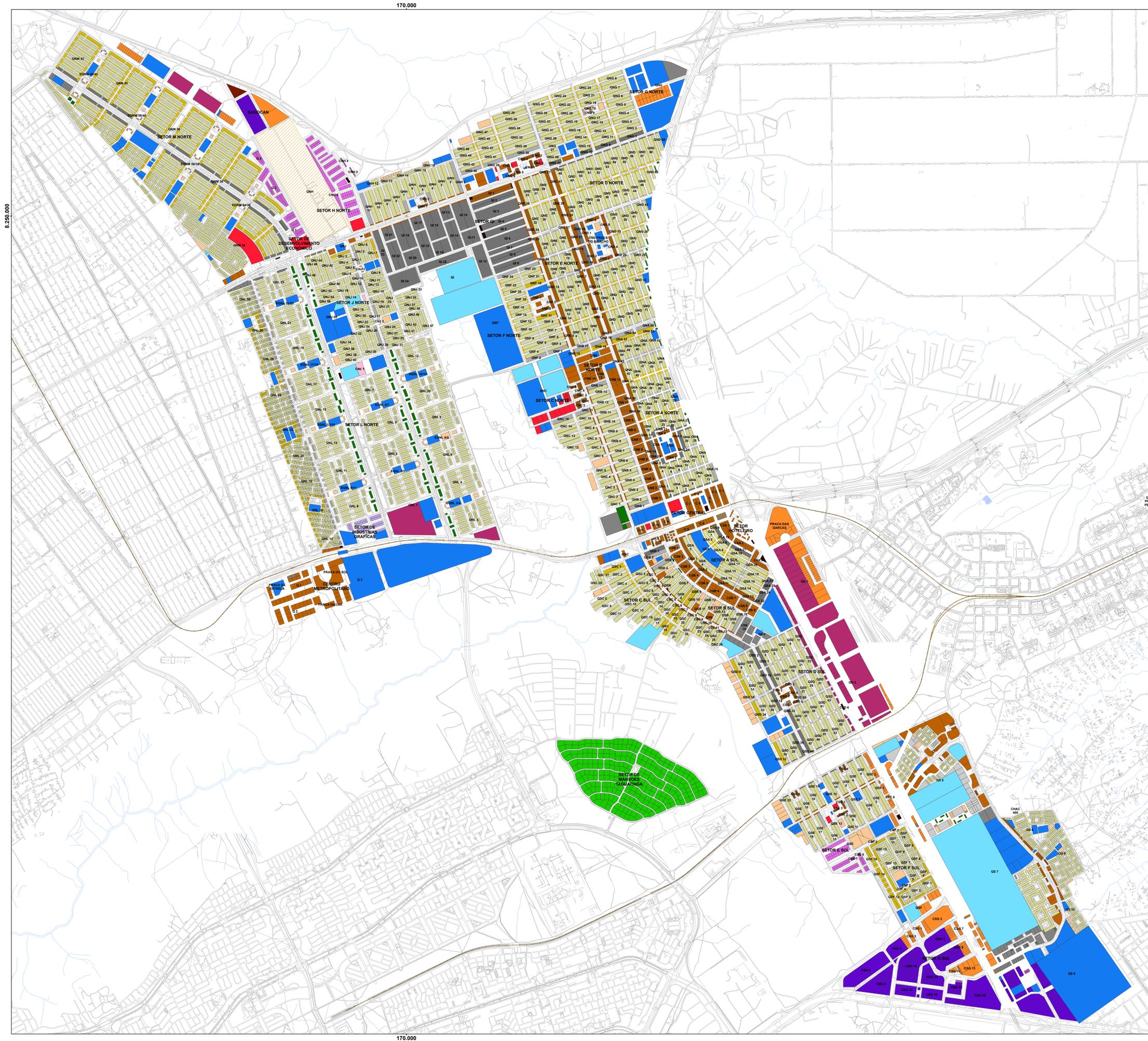
GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania - SEJUS
SUBSECRETARIA DE MODERNIZAÇÃO DE ATENDIMENTO IMEDIATO AO CIDADÃO – NA HORA

00400-00016343/2019-29

Projeto Básico - ANEXO I

ANEXO I - B

Mapa da Região Administrativa do Taguatinga - RAIII
Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal



LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

UOS			
RE 2	CSIndR	Metrô	
RE 3	CSInd 1	Sistema viário	
RO 1	CSInd 2	Hidrografia	
RO 2	Inst EP	Massa d'água	
CSiIR 1 NO	Inst		
CSiIR 1	PAC 1		
CSiIR 2 NO	PAC 2		
CSiIR 2	PAC 3		
CSiIR 3	UE 1		
CSII 1	UE 2		
CSII 2	UE 5		
CSII 3			

LUOS Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal

Anexo II

Mapa 23A – Uso do Solo Taguatinga

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
 Datum Horizontal: Sirgas 2000
 Meridiano Central: 45°
 Fuso: 23 Sul

DADOS DE PROJETO

FONTE: SITURB
 ELABORAÇÃO: SUGEST/SEGETH
 DATA: 19 de Outubro de 2018

ESCALA GRÁFICA:
 0 0,325 0,65 1,3 km

Governo do Distrito Federal - GDF



Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação - SEGETH
 Subsecretaria de Gestão Urbana - SUGEST
 Coordenação de Gestão Urbana - COGEST



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

ANEXO II – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL AO DISTRITO FEDERAL

Nº ___/___ - ___, NOS TERMOS DO PADRÃO Nº 11/ 2002.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

O Distrito Federal, por meio de _____, representado por _____, na qualidade de _____, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal e _____, doravante denominada Locadora, CGC nº _____, com sede em _____, representada por _____, na qualidade de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

O presente Contrato obedece aos termos da Proposta de fls. ___, da Justificativa de Dispensa de Licitação de fls. ___, baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93 e ao disposto na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado _____, com área de ___ metros quadrados, para uso da _____, conforme especifica a Justificativa de Dispensa de Licitação de fls. ___ e a Proposta de fls. ___, que passam a integrar o presente Termo.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1 – O aluguel mensal é de _____ (_____), perfazendo o valor total do Contrato em _____ (_____), procedente do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2 – Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

I – Unidade Orçamentária:



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

II – Programa de Trabalho:

III – Natureza da Despesa:

IV – Fonte de Recursos:

5.2 – O empenho inicial é de _____ (_____), conforme Nota de Empenho n° _____, emitida em _____, sob o evento n° _____, na modalidade _____.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

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

6.2. Para fins de pagamento, deverá ser observado o artigo 6º do Decreto n° 32.767/2011.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O Contrato terá vigência de _____ meses, podendo ser prorrogado.

CLÁUSULA OITAVA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

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

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 – A Locadora fica obrigada:

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

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

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

9.2 – No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL

O Distrito Federal fica obrigado:

- I – a pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;
- II – levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;
- III – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;
- IV – cientificar a Locadora da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatária;
- V – a permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;
- VI – a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

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

10.2 - 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 PRIMEIRA – DA DISSOLUÇÃO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO

O Contrato poderá ser rescindido:

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



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

II – na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO EXECUTOR

O Distrito Federal, por meio de Ordem de Serviço designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

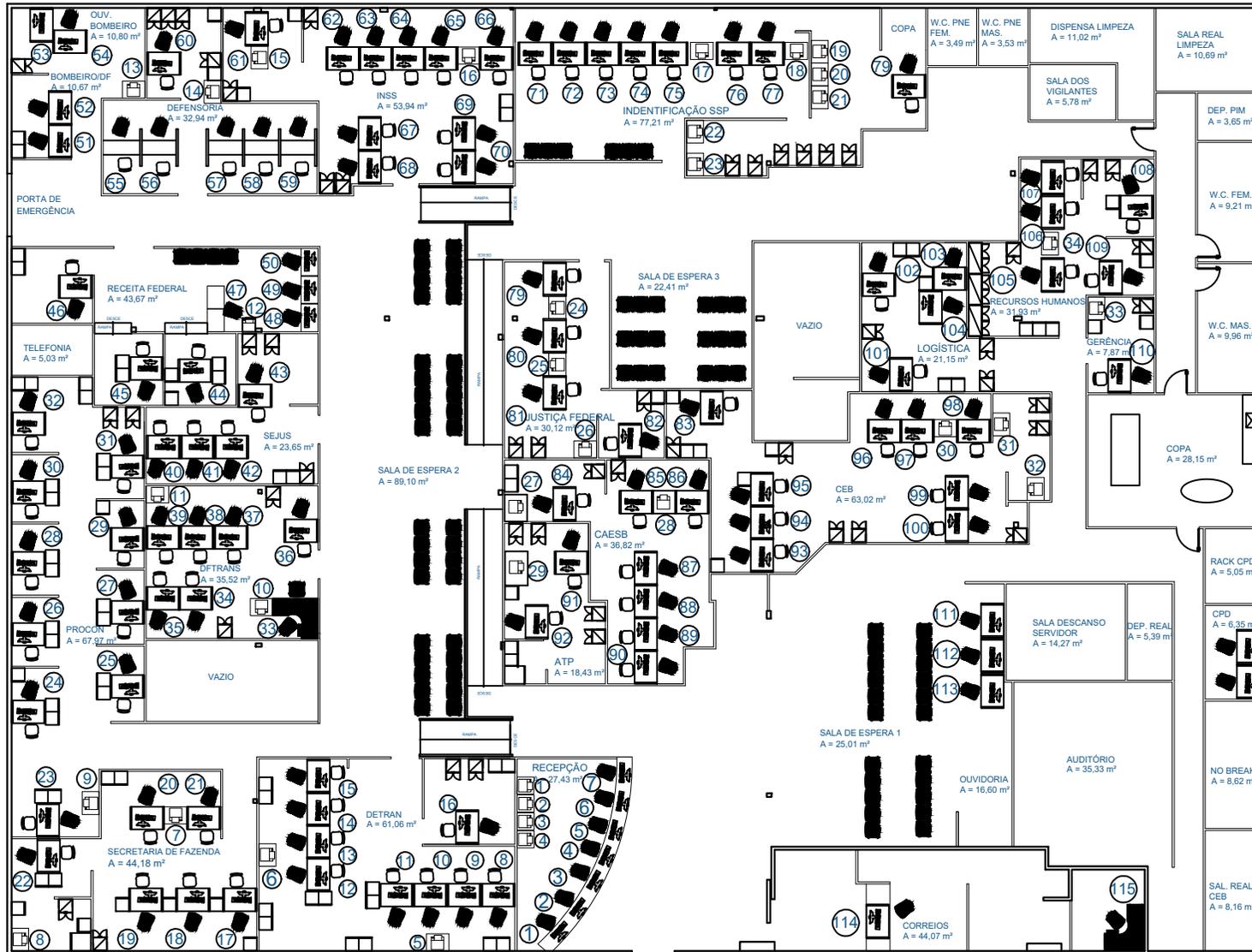
Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Brasília, _____ de _____ de 20__.

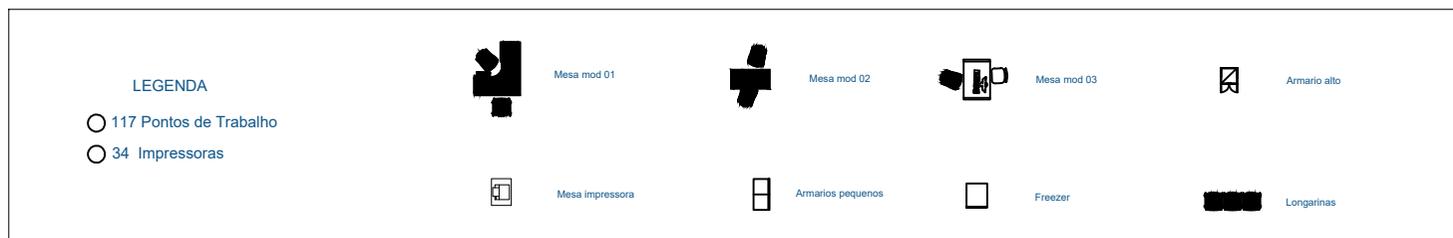
Pelo Distrito Federal:

Pela Contratada:

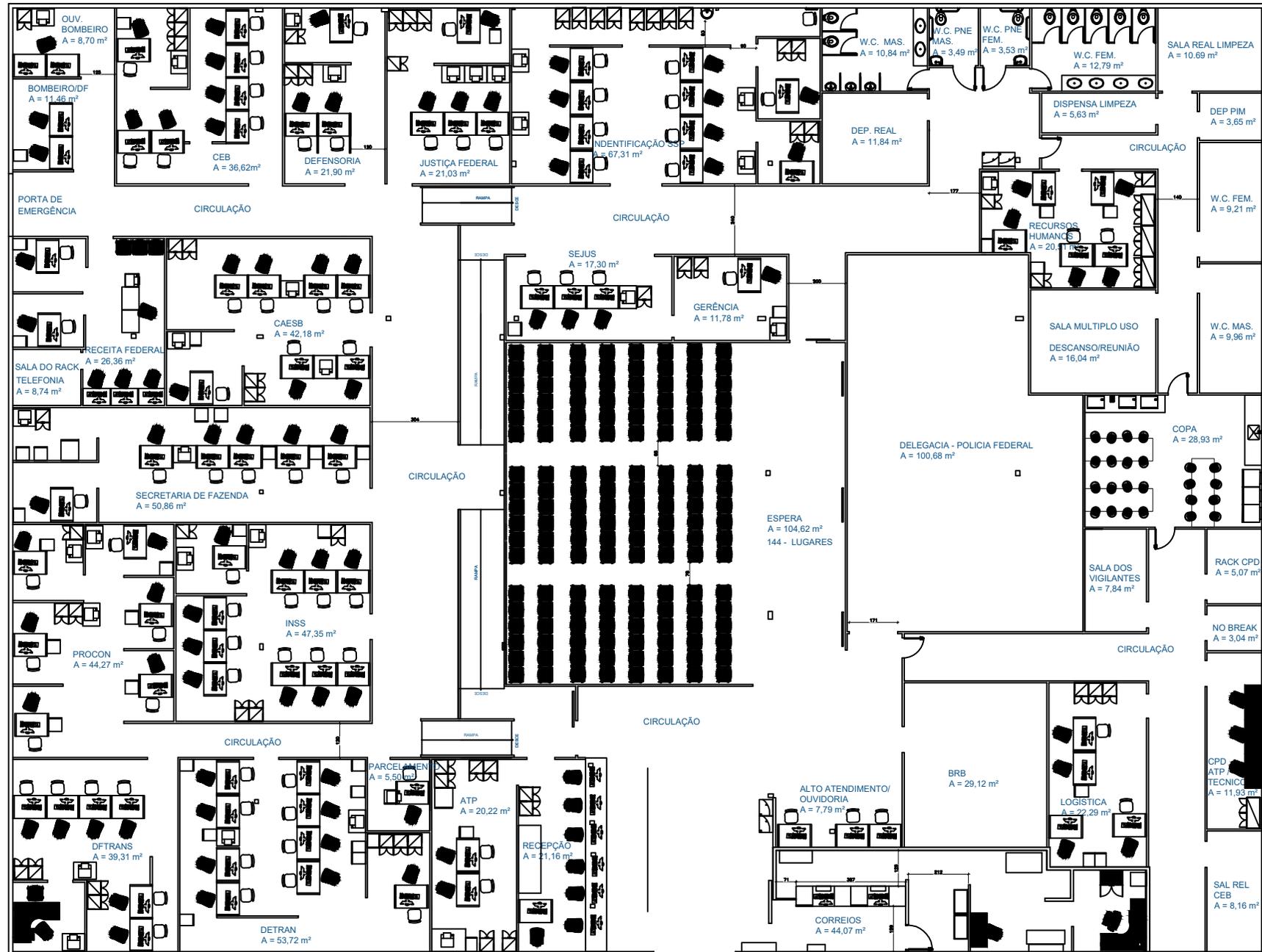
PROJETO BÁSICO - ANEXO III



NA HORA TAGUATINGA - LAY OUT ATUAL - 2019
 ÁREA TOTAL - 1.484,72M²



PROJETO BÁSICO - ANEXO III



NA HORA TAGUATINGA - LAY OUT PROPOSTO - 2019
 ÁREA TOTAL - 1.484,72M²



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

ANEXO IV - QUADRO DOS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL

1. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

ITEM	REQUISITO
1.1	A área útil do imóvel deve possuir entre 1350 m ² e 1700 m ² . Entende-se por área útil aquela a ser efetivamente utilizada pelo Na Hora, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores e outras áreas consideradas de uso comum.
1.2	Área a ser locada em até dois pavimentos contíguos, sendo o primeiro no nível térreo, ou no máximo no primeiro pavimento da edificação.
1.3	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deverá possuir elevadores dimensionados de acordo com as normas técnicas da ABNT: NBR 207/1999, NBR 313/2007, NBR 5665/1983, e a sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador.
1.4	O imóvel deve estar disponível em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de assinatura do contrato, atendendo a todas as condições e instalações descritas no Caderno de Especificações (Anexo I do Projeto Básico, assim como no item 6-Quadro de Áreas), além das prescrições estabelecidas nas normas do Distrito federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militas do DF, nos normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia).
1.5	O imóvel deve possuir Habite-se.
1.6	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 9050:2015 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes. Caso o imóvel necessite adequações na infraestrutura para permitir acessibilidade, esta deverão ser executadas em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de assinatura do contrato.
1.7	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, lógica ,telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

2. DO ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ITEM	REQUISITO
2.1	O imóvel deverá estar localizado na Região Administrativa (RA) de TAGUATINGA, podendo distanciar-se, no máximo, até 100 m do perímetro desta RA.
2.2	O imóvel deverá estar localizado em rua comercial, administrativa ou institucional, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e públicos, em vias de acesso pavimentadas.
2.3	O imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público coletivo regular do Distrito Federal



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

2.4	Na proximidade do imóvel deverá existir estacionamento amplo (de 50 a 100 vagas) 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. DOS ACABAMENTOS

ITEM	REQUISITO
3.1	O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina ou pavimentação similar).
3.2	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.
3.3	As paredes das áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade.
3.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, e deverão ser pintadas com tinta lavável, em cores claras (preferencialmente branca).

4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E DE REFRIGERAÇÃO

ITEM	REQUISITO
4.1	A rede elétrica fornecida deverá ser constituída em eletro-calha ou eletro-duto, preferencialmente, em PVC antichamas, estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks, e impressoras. Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores.
4.2	A bitola mínima aceita para fiação, em cabo flexível, será 2,5 mm ² . 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.
4.3	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, e deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v. Devendo ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central.
4.4	Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias, assim como, deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.
4.5	O imóvel deverá possuir sistema de climatização por sistema de ar condicionado, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL – A ou B, cabendo ao locador sua manutenção corretiva e preventiva.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

5. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

5.1	<p>O imóvel deverá apresentar no mínimo 06 (seis) 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 9050:20154, conforme segue listado:</p> <p>a) 01 (um) banheiro masculino privativo de servidores contendo 3 (três) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE, e 3 (três) mictórios;</p> <p>b) 01 (um) banheiro feminino privativo de servidores contendo 4 (quatro) cabines sanitárias, sendo 1 (uma) adaptada a PNE;</p> <p>c) 01 (um) banheiro feminino para utilização do público contendo 3 (três) cabines sanitárias;</p> <p>d) 01 (um) banheiro masculino para utilização do público contendo 2 (duas) cabines sanitárias, e 2 (dois) mictórios.</p> <p>e) 02 (dois) banheiros PNE - banheiros públicos, um feminino e um masculino, banheiros individualizados exclusivos para portadores de necessidades especiais, conforme NBR 9050, e outros dispositivos legais vigentes.</p>
5.2	<p>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.</p>
5.3	<p>As instalações hidros sanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.</p>
5.4	<p>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.</p>
5.5	<p>O Imóvel deverá conter 01 (uma) copa, com no mínimo 20 m² e no máximo 30 m², incluindo bancada com cuba e torneira, com a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 02 (dois) filtros de água</p>

6. DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCENDIO

6.1	<p>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.</p>
-----	--



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

Caso alguns dos itens constantes do Projeto Básico e Caderno de Especificações, como (i) Dimensões e divisórias dos espaços internos; (ii) Acabamentos de piso, paredes e teto; (iii) Instalação e manutenção dos sistemas de ar-condicionado; quando não estiverem totalmente de acordo com o especificado, na vistoria inicial realizada ao imóvel, deverão ser executados/adequados pelo locador/proponente no prazo de 30 dias a partir da assinatura do contrato, quando então será realizado recebimento provisório e/ou definitivo, a depender se a nova vistoria a ser realizada constatar conformidade com o solicitado.



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL
Comissão para a prática de atos administrativos com vistas à locação de imóvel para
atender
a Gerência da Unidade de Taguatinga

ANEXO V – ESTIMATIVA DE CUSTO DO METRO QUADRADO DO IMÓVEL

Considerando as peculiaridades do imóvel, conforme constam das especificações do projeto Básico e seus anexos, e considerando também que foram solicitadas instalações de divisórias e aparelhos de ar-condicionado, assim como sua manutenção por parte do proprietário do imóvel, a comissão lançou aviso de procura de imóvel em 22/05/2019 e recebeu quatro propostas válidas, em envelope lacrado e protocolado.

A planilha que segue, apresenta os valores das propostas, assim como a área de cada imóvel. As áreas de estacionamento, e áreas de circulação comum, quando constantes das propostas recebidas não foram consideradas, sendo subtraídas da área (m²) total das propostas originais. No valor do aluguel, para efeito de cálculo de R\$/m² foram incluídos valores de condomínio e IPTU, quando estes foram apresentados separadamente nas propostas.

PROPONENTE	ÁREA UTIL IMÓVEL* (m²)	VALOR ALUGUEL**	VALOR R\$/m²
Proposta 1	1.371,50	R\$95.000,00	R\$69,27
Proposta 2	1.470,00	R\$101.665,20	R\$69,16
Proposta 3	1.389,39	R\$83.884,96	R\$60,38
Proposta 4	1.221,92	R\$63.190,65	R\$51,71

Para efeitos de comparação e cálculo da média dos valores de mercado, a proposta 4 foi desconsiderada, pois a sala estava localizada em andar alto, localização que compromete o funcionamento adequado de uma agência do na hora, tendo em vista a quantidade de pessoas que acessam o imóvel por hora (média de 180 pessoas/hora), e a necessidade de cadastro de cada cidadão na recepção do prédio e a capacidade dos elevadores.

Sendo assim, considerando os valores das três primeiras propostas, obteve-se um valor médio de **R\$/m² 66,27**. Que será utilizado como valor de referência para o custo mensal médio de locação.

O custo máximo mensal estimado seria de $1.700\text{m}^2 \times \text{R\$ } 66,27 = \text{R\$ } 112.659$

A despesa anual estimada para fazer frente aos custos de locação do imóvel ora em comento é de **R\$ 1.351.908**.