



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal

Comissão de Imóveis

Projeto Básico - SMDF/SUAG/CI

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel destinado a abrigar equipamento - Unidade de Santa Maria - Centro Especializado de Atendimento a Mulher - CEAM V, visando o atendimento das necessidades desta Secretaria da Mulher do Distrito Federal, tendo em vista, que o Governo do Distrito Federal não possui imóvel edificado desocupado na região, que possa atender as demandas para suprir a necessidade com unidade de atendimento especializado as mulheres da região sul do DF, dentre outras especificações e condições descritas neste projeto básico.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Tendo em vista a autonomia e independência administrativa concedida à Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal - SMDF, por meio do Decreto nº 40.698, de 07 de maio de 2020 (58515052), uma vez que até então estava vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social do DF - SEDES, bem como da ampliação da nova estrutura aprovada por meio do Decreto nº 43.504 de 30 de junho de 2022. Com a criação da unidade CEAM V, verificou-se a necessidade de um espaço destinado a abrigar o equipamento, de forma a oferecer um melhor atendimento as mulheres da região sul do Distrito Federal.

2.2. De acordo com os estudos e projeções da CODEPLAN - [Companhia de Planejamento do Distrito Federal](#) a região sul concentra 15,8% da população do DF, nas Regiões Administrativas do Gama, Recanto das Emas, Riacho Fundo II e Santa Maria. dentre elas a região de Santa Maria conta com 69.095 mulheres.

2.3. Dessa forma, a locação do imóvel tem por objetivo a busca por um espaço destinado a abrigar a unidade do CEAM V, com espaços físicos para compor salas administrativa, atendimentos individual e coletivo, bem como outros espaços para apoio às atividades realizadas pelas Secretaria da Mulher.

2.4. A localização do imóvel deverá ser na região Sul do Distrito Federal, preferencialmente na Região Administrativa de Santa Maria, tendo em vista que o imóvel servirá de apoio aos trabalhos da Secretaria, e atendimentos as mulheres da região sul, que não conta com espaço neste formato.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Apresenta-se a seguir uma referência aos normativos principais, podendo os normativos aplicáveis não se limitar apenas às referencias aqui apresentadas.

3.2. A contratação dos serviços obedecerá ao disposto no [Decreto nº 44.330/2023](#), cujo teor regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Distrito Federal, e alterações posteriores, bem como demais normativos constantes no Instrumento Convocatório, e demais atos normativos abaixo descritos:

3.3. Lei Federal nº 13.146/2015, que dispõe sobre a inclusão de pessoa com deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

3.4. Orientação Normativa/AGU nº 6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. I p. 13), da Decisão TCU 828/2000.

3.5. Este Projeto Básico atende às recomendações previstas no Parecer nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e Parecer Normativo nº 607/2015 da Procuradoria–Geral do Distrito Federal.

4. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.1. A Administração realizará dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no Art. 72, inciso I - VII, da Lei nº 14.133/2021, in verbis:

Art. 72. É dispensável a licitação:

(...)

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

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

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

4.2. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações e exigências contidas neste Projeto Básico, bem como aquelas que apresentarem preços excessivos ou manifestamente inexequíveis, comparados aos preços de mercado, em consonância com o disposto no art. 72, inciso I - VIII, §§ 1º e 2º, da Lei nº 14.133/2021.

4.3. A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal - SMDF: a sua localização, as suas condições de acessibilidade, as condições das suas instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas, as condições da sua estrutura física e o valor pretendido para a futura locação.

5. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

5.1. A área útil a ser utilizada pela SMDF está prevista entre 300,00m² (trezentos metros quadrados) a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), envolvendo uma estrutura de:

5.1.1. Edificação com controle de acesso e ou portaria 24h;

5.1.2. No caso de ocupação em pavimentos superior deve conter no mínimo 02 (dois) elevadores de forma atender as normas de acessibilidade e cargas;

5.1.3. Planta livre e ou salas que possibilite o layout proposto aproximado por esta secretaria com os espaços:

Item	Descrição do Espaço	Cap. (Pessoas)	Quant.	M ²	Total M ²
1	TRIAGEM E OU RECEPÇÃO	10	01	20,00	20,00
2	SALA DE PRIMEIRO ATENDIMENTO	30	01	40,00	40,00

3	SALA DE ATENDIMENTO EM GRUPOS	20	01	40,00	40,00
4	SALA DE CAPACITAÇÃO E OFICINAS	20	01	40,00	40,00
5	ESPAÇO INFANTIL - BRINQUEDOTECA COM FRALDARIO	10	01	25,00	25,00
6	SALAS DE ATENDIMENTO INDIVIDUAL ESPECIALIZADO	12	04	15,00	60,00
7	SALAS ADMINISTRATIVAS	10	02	20,00	40,00
8	COPA/COZINHA	10	01	20,00	20,00
9	DEPÓSITO	02	01	15,00	15,00
10	BANHEIROS	10	03	15,00	45,00
11	SALA DE BRIGADISTA, SEGURANÇA E APOIO	10	03	15,00	45,00
12	ESPAÇO DE DML	01	01	10,00	10,00
		145	20	-	400,00

5.1.3.1. A altura do pé direito mínimo é de 2,80 m, de forma a atender as instalações e ;

5.1.4. Piso elevado ou forro rebaixado que possibilite a alimentação das estações de trabalho sem cabeamento expostos;

5.1.5. Imóvel exclusivo de uso comercial com acabamento de qualidade munido de iluminação e ventilação natural;

5.1.6. Localizado próximo a sistema de transporte público e dotado de acesso a vagas de estacionamento público;

5.1.7. A edificação deve conter no mínimo 01 Vaga de Garagem privativa para atender a Secretaria;

5.1.8. Banheiros individuais e para portadores de necessidades especiais atendendo as normas ABNT, com espaço de vestiários, conforme regulamentação prevista no Decreto nº 39.903 de 26 de junho de 2019;

5.1.9. Localizado preferencialmente na Região Administrativa de Santa Maria -DF.

6. DAS DIMENSÕES E CRITÉRIO DE CÁLCULO DA ÁREA ÚTIL

6.1. O imóvel deverá apresentar área útil mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados) a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), condicionada à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Comissão designada pela Secretária de Estado da Mulher do Distrito Federal.

6.2. A edificação deverá apresentar sistema racional de execução, permitindo adaptações e mudanças de uso, bem como apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança. A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação

de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes.

6.3. A edificação deverá estar com documentação regular composta por Carta de Habite-se; Escritura do Imóvel; Certidão Real de Ônus ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel; Certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; Comprovantes de pagamento do IPTU/TLP; Certidão Negativa de IPTU do Imóvel; Certidão de quitação com taxas; Certidão de Regularidade do Proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e a do Distrito Federal.

6.4. A área útil ofertada deverá ser em vão livre, de modo a agilizar diferentes composições de layout para melhor atender às necessidades de instalação e minimizar os custos de adaptação constante deste projeto básico, bem como ter acessos independentes no pavimento.

6.5. Para o cálculo de da área útil, considera-se toda a área a ser ocupada pelo órgão/unidade administrativa para desenvolvimento de suas atividades administrativas, não incluindo as vagas de garagem.

6.6. Serão aceitas propostas de edificações com variação de área útil de até 20% (vinte por cento), a menor ou a maior, descrita no item 6.1 deste Projeto Básico.

6.7. O imóvel deverá atender as prescrições estabelecidas em códigos, leis ou normas federais e do Distrito Federal, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e esgoto e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

6.8. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e nos Planos Diretores Locais (PDL), Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

7. DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

7.1. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10– Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade.

7.2. Sistemas de Proteção e Segurança:

7.2.1. A edificação deverá apresentar no que couber os seguintes Sistemas de Proteção contra Incêndio e Pânico, a fim de garantir a segurança dos servidores e usuários:

a) sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;

b) saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir abandono seguro da edificação, de acordo com a norma ABNT 9077/2001;

c) sistema de iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em local que estimulem a concentração de público;

d) sistema de detecção de fumaça automática e alarme;

e) sistema de alarme de acionamento manual, em edificações que possuem pelo menos um pavimento com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) quando a altura for superior a 06 m (seis metros);

f) sistema de proteção por hidrantes de parede quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou a área superior a 1.200 m² (mil e duzentos metros quadrados);

g) sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas;

7.3. Quanto a Circulação:

7.3.1. Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá possuir elevadores atendendo as

exigências da NBR 5665:1983 que versa sobre o Cálculo do Tráfego de Elevadores

7.3.2. O(s) elevador(es) deverá(ão) seguir as características descritas na NBR 313:2007.

7.3.3. As escadas deverão seguir as características descritas na Norma ABNT NBR 9050:2004 e nos normas do CBMDF.

7.3.4. O imóvel deverá atender ao preconizado na Norma ABNT NBR 9050:2004, com a disponibilização de conjunto de alternativas de acesso à edificação, aos espaços públicos integrados que atendam às necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção, bem como com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal, e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como, por exemplo, a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, elevadores e sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais.

7.4. **Quanto aos acabamentos:**

7.4.1. A pavimentação interna deverá ser de fácil manutenção (tipo piso elevado, vinílico, porcelanato ou similar) e os pisos não poderão apresentar irregularidades ou defeitos. Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050.

7.4.2. Os locais destinados aos setores de atendimento dos usuários deverão ser adaptados para portadores de necessidades especiais e idosos.

7.4.3. As paredes não poderão possuir imperfeições em sua superfície oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).

7.4.4. As áreas molhadas deverão ser revestidas com revestimentos impermeáveis ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável, em cores claras de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

7.4.5. Os forros poderão ser em gesso acartonado, forro mineral ou material similar de mesma qualidade, desde que seja modulado e removível, de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações; para forros que necessitem de pintura, esta deverá ser feita em tinta de cores claras.

7.4.6. Os forros paredes e lajes não poderão apresentar irregularidades ou quaisquer outros defeitos.

7.4.7. As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

7.4.8. As fachadas deverão estar em boas condições e deverá ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o período contratual.

7.5. **Quanto a infraestrutura de redes de abastecimento:**

7.5.1. A área locada deverá possuir cabeamento de rede lógica, telefônica e elétrica.

7.5.2. A edificação e/ou a área locada deverá dispor de rede elétrica estabilizada (aterrada), no padrão ABNT NBR 14.136.

7.5.3. A edificação e/ou a área locada deverá dispor de quadro elétrico independente, identificados e dimensionados para a instalação de equipamentos de escritório com computadores e outros aparelhos eletrônicos.

7.5.4. A área locada deverá fornecer pontos de antena de TV.

7.5.5. A área locada deverá apresentar iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas (led), com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para atividades de escritório e/ou administrativas conforme a distribuição e layout.

7.5.6. As instalações elétricas da área locada deverão estar em perfeito estado de funcionamento.

7.5.7. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venham causar prejuízos, danos aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto a concessionária, esses custos correrão por conta do CONTRATADO/LOCADOR. O CONTRATADO/LOCADOR deverá solucionar o problema, no prazo máximo, de 24 (vinte e quatro) horas.

7.5.8. O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de medidor, para as áreas locadas. O fornecimento de energia elétrica pela Companhia Energética com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

7.5.9. Caso haja subestação de energia e ou gerador, o CONTRATADO/LOCADOR se obriga a arcar com todos os custos de religamento da alta tensão, bem como sua manutenção, de acordo com as normas vigentes da ABNT, CEB e ANEEL.

7.5.10. O fornecimento de água e serviço de esgoto pela companhia CAESB, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

7.5.11. A área locada deverá estar com todas as instalações elétricas e hidráulicas, incluindo sanitários e demais espaços devidamente montados e em pleno funcionamento, no momento da entrega.

7.5.12. Caso sejam verificadas pendências na entrega do imóvel, o CONTRATADO/LOCADOR deverá executar os reparos e adequações as suas expensas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do contrato de locação.

7.5.13. A área locada deverá apresentar, pelo menos 01 (um) sanitário para portadores de necessidades especiais no andar, observadas as diretrizes descritas na NBR 9050:2004, e de pelo menos 02 (dois) sanitários coletivos por andar da edificação, sendo um masculino e um feminino para servidores e usuários da edificação, conforme o quantitativo de louças sanitárias exigidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

7.5.14. As instalações hidrossanitárias deverão conter espelhos, porta papel higiênico, porta papel toalha, saboneteiras, tampas de vasos, lavatórios com ou sem colunas, janelas de ventilação ou sistema de exaustão mecânica nos banheiros.

7.5.15. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, entupimento, trinca, quebra e com todos os acessórios ao bom uso.

7.5.16. A edificação e/ou a área locada deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada, nas áreas de serviço, banheiros e onde se fizer necessário.

7.5.17. 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.

7.6. **Observações Gerais:**

7.6.1. A área locada deverá ser entregue com comprovação de dedetização/desratização/descupinização completa, aplicada à pelo ao menos 03 (três) meses ou deverá ser aplicada dedetização/desratização/descupinização dentro do prazo a ser estabelecido entre as partes e as suas expensas, não podendo ser repassado esses custos à SMDF.

7.6.2. Os ambientes de trabalhos devera ser dotado de aberturas (janelas) priorizando a ventilação natural dos ambientes prevista no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

7.6.3. A edificação deverá ser composta de sistema de ventilação mecânica conforme prevista em norma ABNT, com maquinas de ar condicionado de alta resistência e eficiência energética, em pleno funcionamento com vida útil inferior a 5 (cinco) anos de uso.

7.6.4. Caso a edificação e/ou a área locada não apresentem todas as características aqui descritas, mas mesmo assim seja a escolhida, o CONTRATADO/LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato para adaptá-la. Neste caso, deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados à SMDF.

7.6.5. O prazo citado no item acima para as adaptações poderá ser alterado no todo ou para cada item, bem como poderá ser prorrogado por igual período, mediante aceite da(s) justificativa(s) apresentada(s) pelo CONTRATADO/LOCADOR à SMDF.

7.6.6. A locação do imóvel somente ocorrerá depois de efetuadas as devidas adaptações para atendimento as pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal (exigência conforme parágrafo 2^o, art. 2º do Decreto no 33.788, de 13 de julho de 2012).

7.6.7. No processo de escolha e locação do imóvel, a SMDF reserva-se o direito de dispensar algumas características e/ou especificações mínimas do imóvel a ser locado, exceto aquelas previstas em lei e aplicáveis ao imóvel locado, desde que não prejudique a concorrência e que o imóvel atenda às necessidades mínimas para o funcionamento do Órgão.

8. DO LAYOUT

8.1. O imóvel deverá atender em pleno as necessidades da Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal.

8.2. Após a conclusão do processo, o layout será confeccionado pela SMDF, vez que o espaço a ser ocupado precisa ser conhecido previamente.

8.3. Após a assinatura do contrato, será apresentado pela SMDF ao CONTRATADO/LOCADOR, o levantamento de possíveis alterações para o bom funcionamento do Órgão.

8.4. As alterações necessárias de infraestrutura de redes com no mínimo 02 (dois) pontos elétricos e de rede por estação de trabalho, bem como, todos os ambientes de atendimento e trabalho conforme o layout apresentado, deverá ser dotado de sistema de climatização mecânica (ar condicionado), executado por conta do CONTRATADO/LOCADOR.

9. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS DA LOCAÇÃO

9.1. Realizada pesquisa de preços nos sites especializados de anuncio de imóveis elaboramos planilha do Mapa Comparativo de Preços, sendo apurado o valor médio do metro quadrado de R\$ 71,66 (setenta e um reais e sessenta e seis centavos).

9.2. O valor mensal estimado para este contrato de locação considerando o valor médio do metro quadrado de R\$ 71,66 (setenta e um reais e sessenta e seis centavos), e um espaço máximo de área útil de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) será de R\$ 35.830,00 (trinta e cinco mil oitocentos e trinta reais), perfazendo um montante anual de R\$ 429.960,00 (quatrocentos e vinte e nove mil novecentos e sessenta reais).

10. DO PRAZO DE ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL APÓS A ASSINATURA

10.1. A contratada terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento do layout da SMDF, para disponibilizar o imóvel locado devidamente configurado e com toda a infraestrutura, materiais especificados neste Projeto Básico, além daqueles exigidos pela legislação específica.

10.2. Todos os custos diretos e indiretos do item 11.1, referentes à execução das adequações do objeto estão inclusos no valor contratado.

10.3. O atraso na execução do objeto, sem justificativa e prévia comunicação aceita pela Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal, implicará nas sanções previstas neste Projeto Básico e no contrato.

10.4. Quando, decorrente de fato superveniente, desde que devidamente justificado e aceito pela Administração, poderá ser prorrogado os prazos de execução.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCADOR

11.1. São obrigações do CONTRATADO/LOCADOR:

11.1.1. Atender rigorosamente todas as especificações e condições constantes neste projeto básico, além de atender os procedimentos de controles administrativos, os cronogramas físicos e sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo as reclamações formuladas que venham a ser estabelecidas pela SMDF, ou por ela designado.

11.1.2. Indicar representante para tomar decisões em seu nome, devendo o mesmo participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela SMDF.

11.1.3. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas necessárias para o bom funcionamento durante a vigência contratual, e condizentes com as exigências legais e com as especificações aqui descritas, devendo o imóvel estar totalmente desonerado das despesas de água, energia elétrica, telefone, taxas, impostos e demais débitos do imóvel, que tenha sido gerado até a data da assinatura do Contrato.

11.1.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração.

11.1.5. Responsabilizar-se por danos ou prejuízos causados à locatária ou a terceiro pela ação ou omissão de seus empregados ou prepostos; reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, vícios, defeitos ocorridos no imóvel, a critério da Administração.

11.1.6. Fornecer à locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

11.1.7. Permitir adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços, seções e equipes da SMDF.

11.1.8. Criar meio de comunicação para abertura de chamados de assistência técnica e manutenção, bem como o melhor e mais eficaz meio de comunicação com o representante técnico, para esclarecimentos relativos a questões operacionais, administrativas e de gerenciamento do contrato.

11.1.9. No momento da assinatura do contrato de locação, apresentar as especificações técnicas da área locada, bem como, dos equipamentos e materiais instalados.

11.1.10. Manter durante toda execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação, incluindo a atualização de documentos de controle de tributos e de contribuições.

11.1.11. Responder, quando for o caso, por danos oriundos da atividade de técnicos no desempenho de suas funções, devendo repará-los ou supri-los à SMDF.

11.1.12. Responsabilizar-se pelos ônus decorrentes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por dolo ou culpa sua ou de quaisquer de seus empregados

e prepostos, assumindo, também, quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a serem exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento do objeto deste projeto básico.

11.1.13. Preservar o sigilo sobre quaisquer informações da SMDF que venha a ter conhecimento ou acesso durante a vigência do contrato.

11.1.14. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

11.1.15. Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxa de condomínio, despesas extraordinárias de condomínio, prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais e demais despesas de responsabilidade que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

11.1.16. As despesas de IPTU/TLP, de taxas de condomínio ordinárias, e de seguro contra incêndio poderão ser ressarcidas pela SMDF, mediante apresentação dos boletos e comprovantes de pagamento originais, caso os valores venham de maneira expressa na proposta, e, por conseguinte, em possível contrato.

11.1.17. Caso haja taxa condominial, deverá ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou materiais que serão incluídos na cobrança dessa taxa.

11.1.18. Fornecer à locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada à quitação genérica.

11.1.19. Exibir à CONTRATANTE, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas; informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11.1.20. Manter sempre vigente o seguro correspondente à edificação do prédio.

11.1.21. Responder pelas despesas relativas a encargos trabalhistas, de seguro de acidentes, impostos, encargos sociais, contribuições previdenciárias, treinamentos, capacitação, equipamentos de segurança, ferramentas e quaisquer outras que forem devidas e referentes aos serviços executados por seus empregados, uma vez que eles não têm nenhum vínculo empregatício com o Governo do Distrito Federal.

11.1.22. Responsabilizar-se pelas manutenções preventivas e corretivas das infraestruturas físicas, elétricas, lógicas e telefônicas, hidráulicas, hidrossanitária, cobertura/telhado, revestimentos de piso e de parede, das esquadrias e dos vidros, dos elevadores, sistema de prevenção e combate a incêndio, arcando integralmente com o ônus relativos a mão de obra, serviços e materiais necessários a realização de tais atividades, visando manter as condições iniciais do contrato durante todo o período de locação do imóvel e zelando pela qualidade do serviço e do imóvel.

11.1.23. Arcar com as eventuais manutenções preventivas e corretivas acima citadas, bem como disponibilizar e custear pessoal especializado em manutenção predial, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas na área locada e/ou na edificação, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrado, mesmo após a assinatura do contrato de locação, em conformidade com a Lei Federal no 8.245, de 18 de outubro de 1991.

11.1.24. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a SMDF inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condição com terceiros, devendo o CONTRATADO/LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 06 (seis) meses.

11.1.25. Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à SMDF, destacando em separado, se houver as despesas com condomínio.

11.1.26. Apresentar Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – TST; Certidão Negativa de Débitos junto ao GDF; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tribunais Federais e a Dívida Ativa da União; Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, Certificado de Regularidade do FGTS-CRF; Comprovante de inscrição no CNPJ; Certidão Negativa de Falência e Concordata; Declaração de inexistência de fatos impeditivos; Contrato Social ou Estatuto e suas alterações; Ata da Assembleia, Documento de identidade e Procuração do representante legal, Balanço do último exercício contábil ou publicação em jornal de grande circulação.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIO

12.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

12.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor(es) especialmente designado(s), anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3. Notificar a Contratada por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso do contrato de locação, fixando prazo para a sua correção.

12.4. Emitir nota de empenho em favor do CONTRATADO/LOCADOR

12.5. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato.

12.6. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

12.7. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

12.8. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

12.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador.

12.10. Levar ao conhecimento do CONTRATADO/LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida.

12.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no Art. 27, da Lei Federal nº 8.245, de 1991.

12.12. Permitir o livre acesso dos empregados do CONTRATADO/LOCADOR a área locada pela SMDF a fim de realizar as manutenções ou correções que se fizerem necessárias no local, desde que estes estejam devidamente identificados e as atividades tenham sido previamente acordadas com a SMDF.

12.13. Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes no objeto do contrato, que venham a ser solicitado pela CONTRATADA.

12.14. Promover o acompanhamento e a fiscalização do contrato, sob o aspecto quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas.

12.15. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se

houver), água, esgoto e os serviços de limpeza das áreas privativas locadas.

13. DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução e a fiscalização da entrega da área locada, bem como de sua execução será acompanhada e fiscalizada por servidor (es) devidamente designado (s) pela SMDF, nos termos previstos na Lei Federal.

13.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da CONTRATANTE/LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos.

13.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

13.5. O LOCADOR deverá indicar um representante (preposto) para representá-lo na execução do contrato.

13.6. Para a mensuração da qualidade do serviço e a fiscalização ao longo da execução do contrato terão como parâmetro as referências e as condições descritas ao longo deste projeto básico.

14. DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL

14.1. O prazo de vigência do contrato será de **24 (vinte quatro) meses**, contados a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, a partir da data estipulada no instrumento contratual, nos termos do Art. 51º, da Lei Federal nº 8.245, de 1991.

14.2. A cada prorrogação contratual será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

14.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita à locatária, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

15. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. Pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas, assim como pela recusa injustificada em retirar a nota de empenho ou assinar o contrato, garantida a prévia defesa, a empresa ficará sujeita às sanções previstas em Lei, e multas previstas no Decreto Distrital nº 26.851/2006 e suas alterações.

15.2. Caso o CONTRATADO/LOCADOR não cumpra, integralmente ou em parte, as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa e o contraditório, estará sujeito as sanções previstas no Decreto nº 26.851 de 30 de maio de 2006, no Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006 e no Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, nos termos deste projeto básico.

16. RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA, no seu lúdimo interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou

obrigação imposta ao CONTRATANTE/LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à CONTRATANTE/LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

16.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas na legislação vigente, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas legalmente, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa.

16.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a CONTRATANTE/LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao CONTRATANTE/LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16.8. Quando da formalização contratual deverá constar cláusula que permita rescisão contratual no menor prazo possível, conforme orientação da Coordenação de Cadastro e Regularização Imobiliária, vinculada Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal - SEEC/DF.

16.9. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

16.9.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

16.9.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

16.9.3. Indenizações e multas.

17. DO PAGAMENTO

17.1. O pagamento será feito conforme Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação pelo CONTRATADO/LOCADOR da Nota Fiscal/Fatura da empresa, devidamente atestada pelo executor do contrato.

17.2. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal, mensalmente, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento.

17.3. Passados 30 (trinta) dias sem o devido pagamento por parte da Administração, a parcela devida será atualizada monetariamente, desde o vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento de acordo com a variação “pro rata tempore” do IPCA, nos termos do Art. 3º, do Decreto Distrital nº 37.121/2016.

17.4. Para efeito de pagamento, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

17.4.1. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei Federal n.º 8.036/90);

17.4.2. Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;

17.4.3. Prova de regularidade com a Fazenda Federal por meio da Certidão Conjunta de Débitos relativos aos Tributos Federais, inclusive contribuições previdenciárias, e a Dívida Ativa da União,

expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil (Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014).

17.5. O CONTRATADO/LOCADOR não poderá solicitar pagamento antecipado da despesa.

17.6. A SMDF reserva-se ao direito de realizar análises técnicas e financeiras dos documentos apresentados para pagamento, de efetuar glosas totais ou parciais dos valores cobrados, prestando todos os esclarecimentos necessários ao CONTRATADO/LOCADOR.

17.7. O descumprimento das metas definidas e das condições descritas neste projeto básico poderão ser objeto de glosas cujo valor percentual terá por base os termos do Decreto nº 26.851 de 30 de maio de 2006, do Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006, do Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, neste projeto básico e demais legislações correlatas.

17.8. No caso de serem feitas glosas aos documentos apresentados, a SMDF deverá comunicar por escrito no CONTRATADO/LOCADOR, que terá o prazo de 05 (cinco) dias, contados da data da comunicação, para substituí-los ou apresentar a carta de glosa.

17.9. Não será efetuado qualquer pagamento ao CONTRATADO/LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação, de obrigação financeira por parte desta, seja em virtude de penalidade, indenização, inadimplência contratual ou qualquer outra de sua responsabilidade.

17.10. As despesas oriundas da execução do objeto deste certame correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, sob a seguinte classificação: 33.90.39.10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

18. DO REAJUSTE

18.1. Será admitido o reajuste do valor do contrato, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA apurado durante o período, observada a periodicidade mínima de 12 (doze) meses, a contar da apresentação da proposta, conforme Art. 2º, do Decreto Distrital nº 37.121/2016, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

18.2. Caso o Locador não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste Projeto Básico e no Contrato.

18.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

19. DO CUMPRIMENTO AO DECRETOS Nº 34.031/2012 E LEI DISTRITAL Nº 5.448/2015

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

19.2. Nos termos do Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012, *"havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate a Corrupção, pelo telefone 0800-6449060"*.

19.3. Nos termos da Lei nº Distrital nº 5.448/2015:

Art. 1º: "Os órgãos e entidades da Administração Pública direta, indireta, autárquica e fundacional do Distrito Federal devem incluir, nas licitações ou nas contratações diretas, cláusula de proibição de conteúdo:

I – discriminatório contra a mulher;

II – que incentive a violência contra a mulher;

III – que exponha a mulher a constrangimento;

IV – homofóbico;

V – que represente qualquer tipo de discriminação.”

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Esta contratação está sujeita às normas exorbitantes do Direito Administrativo previsto em Lei, e deverá obedecer ao regramento presente no Decreto Distrital nº 39.860/2019 que dispõe sobre a proibição de participação, direta ou indiretamente, de licitação, contratação, execução de obra ou serviço e do fornecimento de bens a eles necessários agentes públicos de órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta do Poder Executivo do Distrito Federal contratante ou responsável pela contratação.

20.2. Em atendimento ao § 2, do Art. 3º, do Decreto Distrital nº 32.751/2011, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta do Poder Executivo do Distrito Federal, deverá ser observada a proibição de contratação de familiar de ocupante de cargo em comissão ou função de confiança, no âmbito do mesmo órgão ou entidade.

20.3. A contratada deverá declarar que atende aos requisitos de sustentabilidade previstos no art. 2º, da Lei Distrital nº 4.770/2012, em conformidade com o Decreto Federal nº 7.746/2012, onde estabelece a implementação de critérios, práticas e ações de logística sustentável no âmbito da Administração Pública do Distrito Federal direta, autárquica e fundacional e das empresas estatais dependentes, devendo ser observados os requisitos ambientais com menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

21. ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO

Elaborado pelos membros da Comissão:

OZEIAS DE PAULO MARQUES

Chefe da Assessoria de Obras e Infraestrutura
Matrícula: 0.282.301-2

ISADORA NOVANTA BERQUO

Assessora Especial do Gabinete
Matrícula 0.283.476-6

VALERIA DA COSTA LINS

Coordenadora de Equipamentos
Matrícula 0.283.476-6

De acordo e revisado, submeto o presente Projeto Básico a Aprovação do Chefe de Gabinete Substituto da Secretaria da Mulher.

LAÉRCIO FERNANDES ALVES LIMA

Chefe de Gabinete Substituto



Documento assinado eletronicamente por **OZEIAS DE PAULO MARQUES - Matr.0282301-2, Membro da Comissão.**, em 10/04/2024, às 13:36, 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 **ISADORA NOVANTA BERQUO - Matr.0283476-6, Membro da Comissão.**, em 10/04/2024, às 13:47, 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 **VALÉRIA DA COSTA LINS - Matr.0282487-6, Membro da Comissão.**, em 11/04/2024, às 13:38, 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 **LAÉRCIO FERNANDO ALVES LIMA - Matr.0282841-3, Chefe de Gabinete substituto(a)**, em 12/04/2024, às 10:51, 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=137654321)
verificador= **137654321** código CRC= **CCDD906A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Anexo do Palácio do Buriti, 8º andar - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.mulher.df.gov.br
