



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DA MULHER DO DISTRITO FEDERAL

Subsecretaria de Administração Geral

Projeto Básico - SMDF/SUAG

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel para depósito de materiais e guarda da frota de veículos, com estrutura para garagem, área a ser utilizada como almoxarifado e depósito de materiais e espaço para salas administrativas, 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, verificou-se a necessidade de um espaço destinado a depósito de materiais, guarda da frota de veículos, e de sala administrativa para servir de apoio às atividades realizadas uma vez que não contamos mais com instalações com essas finalidades.

2.2. Dessa forma, a locação do imóvel tem por objetivo a busca por um espaço destinado ao depósito, almoxarifado, garagem para a guarda da frota de veículos, além de sala administrativa para servir de apoio às atividades realizadas.

2.3. A localização do imóvel deverá ser na região central de Brasília, tendo em vista que o imóvel servirá de apoio logístico e operacional desta Secretaria, cuja sede administrativa localiza-se no 8º andar do anexo do Palácio do Buriti.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Apresenta-se, a seguir, os normativos principais, podendo os normativos aplicáveis não se limitar apenas às referências aqui apresentadas.

3.2. A contratação dos serviços obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 8.245/1991, Arts. 51 a 57 e Decreto nº 33.788 de 2012, aplicando-se, subsidiariamente, a Lei nº 8.666 de 21 de julho de 1993 e alterações posteriores, os normativos constantes no Instrumento Convocatório, e demais atos normativos abaixo descritos:

3.3. Contratação direta com fundamento no Inciso X, do Art. 24, da Lei Federal nº 8.666/1993.

3.4. A Administração realizará dispensa de licitação, estando presentes os requisitos previstos no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993, *in verbis*:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

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

3.6. Orientação Normativa/AGU nº6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. I p. 13), da Decisão TCU 828/2000 – Plenário e subsidiariamente a Lei Federal nº 8666/93.

3.7. 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. Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações e exigências contidas neste Projeto Básico, e aquelas que apresentarem preços excessivos ou manifestamente inexequíveis, comparados aos preços de mercado, em consonância com o disposto no art. 48, inciso II, §§ 1º e 2º, da Lei nº 8.666/1993.

4.2. A classificação e seleção da melhor proposta, entre as pré-qualificadas, levará em consideração, em especial, os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal - SMDF, quais sejam: a sua localização, as condições de acessibilidade, as condições das 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 800,00m² (oitocentos metros quadrados) a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), envolvendo uma estrutura de:

5.1.1. Depósito de materiais;

5.1.2. Almoxarifado;

5.1.3. Sala administrativa;

5.1.4. Garagem para a guarda da frota de veículos da Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal, que é composta atualmente pelos seguintes veículos:

5.1.4.1. 2 Ônibus;

5.1.4.2. 1 Van;

5.1.4.3. 1 Veículo Sedan;

5.1.4.4. 7 Veículos do tipo hatc;

5.1.4.5. 1 Van;

5.1.4.6. 2 Minivan;

5.1.4.7. 2 Caminhonetes; e

5.1.4.8. 2 Veículos do tipo utilitários.

6. DAS DIMENSÕES E CRITÉRIO DE CÁLCULO DA ÁREA ÚTIL

6.1. O imóvel deverá apresentar área útil mínima de 800,00m² (oitocentos metros quadrados) a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados), condicionada à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Comissão designada pela Subsecretária de Administração Geral da Secretaria de Estado da Mulher.

6.2. A edificação deverá apresentar sistema racional de execução, permitindo adaptações e mudanças de uso, e 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. Considera-se área útil toda a área a ser ocupada pelo órgão/unidade administrativa para desenvolvimento de suas atividades administrativas.

6.6. Serão aceitas propostas de edificações com variação de área útil de até 25% (vinte e cinco 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).

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 do patrimônio público:

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

b) saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir o 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 estimule a concentração de público;

7.3. Sistema de detecção de fumaça automática e alarme.

7.4. 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).

7.5. 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).

7.6. Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas.

7.7. 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.

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

7.9. Caso a edificação possua elevador, a manutenção deverá ser realizada pelo CONTRATADO/LOCADOR, às suas expensas.

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

7.11. 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, e 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.

7.12. Quanto aos acabamentos internos:

7.12.1. A pavimentação interna deverá ser de fácil manutenção (tipo piso elevado, vinílico, cerâmica ou similar). 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.

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

7.12.3. As 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 (branca, preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente.

7.12.4. Os forros poderão ser em gesso acartonado, forro mineral ou material similar, 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 lavável em cores claras.

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

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

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

7.13. A área locada deverá possuir rede lógica, telefônica e elétrica.

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

7.15. A edificação e/ou a área locada deverá dispor de quadro elétrico independente para a instalação de computadores.

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

7.17. A área locada deverá apresentar iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para atividades de escritório e/ou administrativas.

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

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

7.20. O imóvel deverá possuir medição individual de energia, por meio de relógio medidor, para as áreas locadas. O fornecimento de energia elétrica pela Neoenergia, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada, em fatura emitida pela concessionária.

7.20.1. Caso haja subestação de energia, 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 e ANEEL.

- 7.21. O fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada, em fatura emitida pela concessionária.
- 7.22. Caso o imóvel não possua medição individual de água e energia, deverá ser providenciado pelo CONTRATADO/LOCADOR, as suas expensas, a individualização.
- 7.23. 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.
- 7.23.1. 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.
- 7.24. A área locada deverá apresentar, pelo menos 01 (um) sanitário para portadores de necessidades especiais no andar térreo, caso a edificação possua mais de um pavimento, 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 de Brasília.
- 7.25. 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.
- 7.26. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, entupimento, trinca, quebra e com todos os acessórios em perfeitas condições de uso.
- 7.27. A edificação e/ou a área locada deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada, onde se fizer necessário.
- 7.28. 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.
- 7.29. 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.
- 7.30. Caso a edificação e/ou a área locada não apresente 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.
- 7.31. O prazo citado no item acima para as adaptações poderá ser alterado no todo ou para cada item, e poderá ser prorrogado por igual período, mediante aceite da(s) justificativa(s) apresentada(s) pelo CONTRATADO/LOCADOR à SMDF.
- 7.32. A locação do imóvel somente ocorrerá depois de efetuadas as devidas adaptações para atendimento às pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal (exigência conforme parágrafo 2º, art. 2º do Decreto no 33.788, de 13 de julho de 2012).
- 7.33. 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. O layout será confeccionado e executado pela SMDF somente após a conclusão do processo e assinatura do contrato.

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

9. DA ESTIMATIVA DE PREÇOS DA LOCAÇÃO

9.1. Realizada a pesquisa de preços (111833407), nos sítios especializados de anúncio de imóveis foi elaborada a planilha do Mapa Comparativo de Preços (111833600), sendo apurado o valor médio do metro quadrado de R\$ 28,07 (vinte e oito reais e sete centavos).

9.2. O valor mensal estimado para este contrato de locação considerando o valor médio do metro quadrado de R\$ 28,07 (vinte e oito reais e sete centavos), e um espaço máximo de área útil de 1200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados) será de R\$33.684 (trinta e três mil seiscentos e oitenta e quatro reais), perfazendo um montante anual de R\$ 404.208 (quatrocentos e quatro mil duzentos e oito reais).

9.3. O valor médio total estimado do Contrato é de R\$ 808.416,00 (oitocentos e oito mil quatrocentos e dezesseis reais) para um período de 24 (vinte e quatro) meses, conforme Mapa Comparativo de Preços (111833600) e memória de cálculo descrita no item 9.2 deste Projeto Básico.

9.4.

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 pela 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 o prazo 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 terceiros 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, ambientes e equipes da SMDF.

11.1.8. Criar meio de comunicação para abertura de chamados de assistência técnica e manutenção, e 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, 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 e prejuízos 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 provenientes de danos ocorridos por dolo ou culpa sua ou de quaisquer de seus empregados e prepostos, assumindo, também, quaisquer responsabilidades por ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a ser 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, de seguro da edificação, 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. Apresentar 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. Manter sempre vigente o seguro contra incêndio da Edificação.

11.1.22. 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.

11.1.23. Arcar com as eventuais manutenções preventivas e corretivas, 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, e 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 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 pelo Contratado, 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, 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, e 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, e sua execução será acompanhada e fiscalizada por servidor (es) devidamente designado (s) pela SMDF, nos termos do Art. 67 da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

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, de conformidade com o Art. 70, da Lei Federal nº 8.666, de 1993.

13.3. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, indicando dia, mês e ano, os 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. 51, da Lei Federal nº 8.245, de 1991.

14.2. Nos termos da Orientação Normativa/AGU nº6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. Ip. 13), da Decisão TCU 828/2000 – Plenário, da Lei Federal nº 8.666/93, Arts. 57 e 62, §3 e da Lei Federal nº 8.245/1991, Arts. 51 a 57, *“A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária rege-se pelo Art. 51, da Lei Federal nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo Inciso II, do Art. 57, da Lei Federal nº 8.666/1993”*.

14.3. 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.

14.4. 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, CONTRATADO/LOCADOR ficará sujeito às sanções previstas no Art. 87, da Lei Federal nº 8.666/1993 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 nos Decretos nºs 26.851 de 30 de maio de 2006, 26.993 de 12 de julho de 2006 e no Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, e subsidiariamente as previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 nos termos deste projeto básico.

16. RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA, no seu legítimo 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, e 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 no Art. 78, da Lei Federal nº 8.666/1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do Inciso XII, do Art. 78, da Lei Federal nº 8.666/1993, 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, desmoraonamento, 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 CONTRATADO/LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

16.7. Os casos de 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 à Secretaria de Estado de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal - SEPLAD/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, desde que o atraso não tenha sido motivado por incorreções na Nota Fiscal.

17.4. Para efeito de pagamento, O CONTRATADO/LOCADOR 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. 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 8.666/93 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, conforme estabelece o Art. 58, da Lei Federal nº 8.666/1993.

20.2. Esta contratação 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 de agentes públicos de órgãos ou entidades da Administração Pública Direta ou Indireta do Poder Executivo do Distrito Federal contratante ou responsável pela contratação.

20.3. Em atendimento ao § 2º, 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.

20.4. 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, que regulamenta o art. 3º, da Lei Federal nº 8.666/1993, 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.

20.5. A CONTRATADA fica obrigada a registrar e apurar os casos de assédio moral ou sexual no ambiente de trabalho, nos termos do Decreto Distrital nº 41.536/2020.

22. ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO

Elaborado por:

EVANILDO DA SILVA MACEDO SANTOS

Presidente

Matricula 02826658

WELINTON RODRIGUES LOPES**Membro**

Gerente de Patrimônio

Matrícula 282.428-0

CAYO CESAR ALENCAR RABELO**Membro**

Chefe do Núcleo de Apoio Administrativo

Matrícula: 02826496

De acordo e revisado, submeto o presente Projeto Básico à aprovação da Ordenadora de Despesas.

Luis Augusto Gomes Ximenes de Melo Xavier

Diretor de Logística e Suprimentos

Aprovo o presente Termo de Referência em conformidade com o § 1º, do art. 7º, da Lei nº 8.666/1993.

Rejane Parente Lucas

Subsecretária de Administração Geral



Documento assinado eletronicamente por **EVANILDO DA SILVA MACEDO SANTOS - Matr.0282665-8, Assessor(a)**, em 17/05/2023, às 18:01, 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 **CAYO CESAR ALENCAR RABELO - Matr.0282649-6, Chefe do Núcleo de Apoio Administrativo**, em 17/05/2023, às 18:38, 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 **WELINTON RODRIGUES LOPES - Matr.0282428-0, Gerente de Patrimônio**, em 17/05/2023, às 18:40, 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 **LUIS AUGUSTO GOMES XIMENES DE MELO XAVIER - Matr.0279318-0, Diretor de Logística e Suprimentos**, em 17/05/2023, às 18:43, 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 **REJANE PARENTE LUCAS - Matr.0279026-2, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 17/05/2023, às 20:08, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **112470253** código CRC= **014AA2CB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Anexo do Palácio do Buriti, 8º andar - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70075-900 - DF

3330-3147

04011-00000549/2021-50

Doc. SEI/GDF 112470253