



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**  
 Comissão Permanente de Locação de Imóvel da Defensoria Pública do Distrito Federal

Projeto Básico - DPDF/DPG/CPLI

**1. DO OBJETO**

1.1. Locação de imóvel para abrigar o Núcleo de Assistência Jurídica de Sobradinho da Defensoria Pública do Distrito Federal, em conformidade com as especificações e quantitativos constantes no presente Projeto Básico.

**2. DA JUSTIFICATIVA**

2.1. A Defensoria Pública do Distrito Federal - DPDF tem como missão prestar assistência jurídica integral, gratuita e de qualidade aos necessitados, em defesa da dignidade da pessoa humana e da plena cidadania.

2.2. Nesse contexto, para o exercício da atividade finalística, a DPDF firmou o Contrato nº 009/2014 de locação de imóvel com área total aproximada de 502,35 m<sup>2</sup> localizado no Setor Comercial Norte, quadra 08 CL 13, loja 01, Sobradinho - DF para abrigar o Núcleo de Assistência Jurídica - NAJ da região - Processo n.º 0401-000239/2014.

2.3. Contudo, o respectivo contrato expira em 10/12/2020, excluída a possibilidade de prorrogação, em razão do vencimento do último Termo Aditivo.

2.4. Por conseguinte, verificou-se a inexistência de bem imóvel pertencente ao Distrito Federal em condições de abrigar o referido NAJ, conforme apontado pelo Processo 00401-00006357/2018-25 e resposta ao Ofício SEI-GDF n.º 67/2018 (8810261) de 06/06/2018 - DPDF/DPG.

2.5. Com efeito, por meio de Estudo Técnico Preliminar - ETP (43637987), promoveu-se o levantamento de análises de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características estruturais do imóvel a ser locado, conforme as atividades desempenhadas no NAJ, como base ao presente projeto básico.

2.6. A partir do aludido ETP e constatada a indisponibilidade de bem público, demonstrou-se recomendável a locação de imóvel com vistas à continuidade da prestação de assistência jurídica integral aos necessitados, ao desenvolvimento institucional e à consolidação da política de independência administrativa, que viabilize a autonomia de funcionamento e da prestação de serviços.

2.7. Diante disso, resta imperiosa a locação de imóvel na região administrativa ou adjacências de Sobradinho - DF, observada a legislação que rege a matéria, verificados os seguintes requisitos: (a) o bem deve ser destinado às finalidades precípuas da Administração; (b) o bem deve ser escolhido conforme as necessidades de instalação e localização e (c) o preço da locação deve ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93).

**3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

**3.1. ATIVIDADES PRODUZIDAS E QUANTITATIVO DE PESSOAL**

3.1.1. A escolha do imóvel locado deverá ser apropriado para atender às seguintes demandas:

3.1.1.1. ATIVIDADES QUE SERÃO DESENVOLVIDAS NO LOCAL : elaboração de peças processuais (iniciais e outras referentes ao andamento), assessoria jurídica e atendimento ao público.

3.1.1.2. QUANTITATIVO DE PESSOAL PARA IMEDIATA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

QUANTITATIVO DE PESSOAL	
DEFENSORES	9
SERVIDORES	17

ESTAGIÁRIOS	20
COLABORADORES	29
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>

### 3.2. ESPECIFICAÇÕES

3.2.1. As especificações do imóvel deverão observar as diretrizes estabelecidas no **Anexo I - Caderno de Especificações**.

### 3.3. SUSTENTABILIDADE

3.3.1. A presente contratação deverá observar aos requisitos de sustentabilidade previstos no art. 8º da Lei Distrital nº 4.770/2012, em conformidade com o Decreto nº 7.746/2012, que regulamenta o art. 3º da Lei nº 8.666/1993, devendo ser observados os requisitos ambientais com menor impacto ambiental em relação aos seus similares tais como a utilização de equipamentos que:

- a) reduzam o consumo de água e energia;
- b) eliminem o desperdício de materiais e energia utilizados;
- c) reduzam ou eliminem a emissão de ruídos.

## 4. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

### 4.1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1.1. 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 nº 8.666/93, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na seguinte legislação vigente:

4.1.1.1. Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes;

4.1.1.2. Decreto Distrital nº 32.598/2010 e alterações posteriores, que aprova as Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal, e dá outras providências;

4.1.1.3. Decreto nº 26.851, de 30 de maio de 2006, que regula a aplicação de sanções administrativas previstas nas Leis Federais nos 8.666, de 21 de junho de 1993;

4.1.1.4. Decreto Distrital nº 33.788, de 13 de julho de 2012 (Dispõe sobre os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal e dá outras providências);

4.1.1.5. Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018 (Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE)

4.1.1.6. Lei Distrital nº 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;

4.1.1.7. Lei Distrital nº 4.770, de 22 de fevereiro de 2012 e alterações (Dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens e na contratação de obras e serviços pelo Distrito Federal)

4.1.1.8. Decreto Distrital nº 21.361, de 20 de julho de 2000 e alterações – Regulamento contra incêndio e pânico do DF;

4.1.1.9. Decreto nº 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico;

4.1.1.10. Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Aprova a nova Norma Técnica nº 001/2002 - CBMDF, que dispõe sobre as Exigências de Sistemas de Proteção contra Incêndio e Pânico das edificações do Distrito Federal, que especificam

4.1.1.11. Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações;

- 4.1.1.12. Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade;
- 4.1.1.13. Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia;
- 4.1.1.14. Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho;
- 4.1.1.15. Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998 - Aprova regulamento técnico de medidas básicas referentes aos procedimentos de verificação visual do estado de limpeza, remoção de sujidades por métodos físicos e manutenção do estado de integridade e eficiência de todos os componentes dos sistemas de climatização, para garantir a Qualidade do Ar de Interiores e prevenção de riscos à saúde dos ocupantes de ambientes climatizados);
- 4.1.1.16. Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - Anvisa (Estabelece critérios e metodologias de análise para avaliar a qualidade do ar interior em ambientes climatizados artificialmente de uso público e coletivo e relaciona as principais fontes poluentes químicas e biológicas);
- 4.1.1.17. Parecer Normativo n.º 949/2012 PROCAD/PGDF - Ementa: Inexistência de imóvel público. Interesse da coletividade. Locação. Dispensa de licitação. situação excepcional. Finalidades precípuas da administração. necessidades de instalação e localização. Preço adequado. Justificativas. Decreto nº 33.788/2012. Formalidades necessárias.
- 4.1.1.18. Parecer Normativo nº 607/2015-PRCON/PGDF - Administrativo. Civil. Contrato de locação de imóvel ao Distrito Federal. Exigência de comprovação de qualificação técnica e de qualificação econômico-financeira do futuro locador na instrução do procedimento de dispensa de licitação. Desnecessidade. Recomendação de revisão parcial do Parecer Normativo n.º 949/2012-PROCAD/ PGDF para exclusão dessas exigências.
- 4.1.1.19. Preceitos do direito público e, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma do artigo 54 da Lei n.º 8.666/93 combinado com o inciso XII, do art. 55, do mesmo diploma legal.

#### 4.2. **NATUREZA DA CONTRATAÇÃO**

4.2.1. O objeto da presente contratação trata de disponibilização de bem imóvel mediante locação de natureza continuada, para utilização da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, pois visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

#### 4.3. **DA SUBCONTRATAÇÃO E SUBLOCAÇÃO**

4.3.1. Não serão permitidas a subcontratação e sublocação do respectivo imóvel a ser locado, haja vista a necessidade de ampliar a competitividade dos preços de mercados e a dificuldade de realizar rígida fiscalização contratual por se tratar de locação de natureza continuada.

4.3.2. Os serviços inerentes à manutenção do estrutura interna do imóvel, custeados exclusivamente pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) como manutenções prediais poderão ser subcontratados.

#### 4.4. **FORMA DE SELEÇÃO**

4.4.1. Será adotado o Chamamento Público para seleção do imóvel, a fim de conferir transparência à contratação e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos no presente Projeto Básico e Anexos.

4.4.2. O aviso de Chamamento Público deverá ser publicado no Diário Oficial do Distrito Federal, com o objetivo de permitir o acesso de todas os locadores interessados e aptos a participarem do certame, por meio do envio de proposta.

#### 4.5. **CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO IMÓVEL**

4.5.1. A fim de permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação às especificações exigidas pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, os interessados deverão apresentar 03 (três) envelopes lacrados e rubricados, com a seguinte documentação:

I - **ENVELOPE 1 (PROPOSTA e ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL):**

<p>1. Proposta contendo:</p> <p>1.1 Valores de locação por m<sup>2</sup> da área construída e da área útil e total ofertada;</p> <p>1.2 Valor total mensal e anual da contratação;</p> <p>1.3 Valor de despesas condominiais, valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Limpeza Pública - TLP e dos demais tributos e tarifas incidentes sobre o imóvel, cuja responsabilidade pelo pagamento seja da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, conforme modelo de proposta do Anexo II;</p>
<p>2. Endereço e especificações do imóvel com apresentação de Memorial contendo todas as especificações técnicas previstas no anexo I do Projeto Básico;</p>
<p>3. Registro Fotográfico do imóvel (área interna e externa) que permita a visualização de suas características e condições atuais de conservação.</p>
<p>4. Laudo de Avaliação Mercadológica do imóvel, certificado por profissional técnico, de acordo com a NBR 14653-1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme exigido no Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF;</p>

II - **ENVELOPE 2 (DOCUMENTOS DE REGULARIDADE CIVIL, ADMINISTRATIVA, FISCAL E TRIBUTÁRIA DA PESSOA FÍSICA ou JURÍDICA)**

<p>1. Cópias autenticadas do RG e CPF do proprietário (pessoa física ou representante da pessoa jurídica, se for o caso);</p>
<p>2. Cópia do Comprovante de residência do proprietário, se pessoa física;</p>
<p>3. Procuração ou Contrato de administração de imóveis assinados pelos proprietários, se for o caso;</p>
<p>4. Certidão de Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e Contrato Social do proprietário (atos constitutivos da empresa), se for o caso;</p>
<p>5. Cópia do contrato de prestação de serviços com a imobiliária, se for o caso;</p>
<p>6. Cópia da carteira profissional do corretor de imóvel e de procuração ou contrato de administração de imóveis assinados pelos proprietários, caso a proposta seja assinada por intermediário;</p>
<p>7. Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);</p>
<p>8. Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio da (o) contratada (o)/locador (a);</p>

9. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Fazenda Nacional (PGFN);
10. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT (em <a href="http://www.tst.gov.br">www.tst.gov.br</a> );
11. Certidão Negativa de falência, concordata e recuperação Judicial, expedida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios;
12. Declaração sob as penas da Lei, expedida pela pessoa jurídica participante, de que a mesma não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso, ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, de acordo com o que dispõe o Decreto nº 4.358 de 05/09/02
13. Comprovante de Consulta de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União ( <a href="http://www.portaldatransparencia.gov.br">www.portaldatransparencia.gov.br</a> );
14. Comprovante de consulta de Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça ( <a href="http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php">www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php</a> );
15. Declaração, sob as penas da Lei, de que não foi considerada inidônea para contratar com a Administração Pública;
16. Declaração de atendimento, no que couber, aos critérios de sustentabilidade ambiental ao disposto no art. 8º da Lei Distrital 4.770, de 22 de fevereiro de 2012;
17. Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da DPDF, nem o cônjuge/companheiro;
18. Declaração expressa de que se compromete a proceder a todas as adequações e alterações no imóvel locado para atendimento do layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto no presente Projeto Básico

### III - ENVELOPE 3 (DOCUMENTOS DE REGULARIDADE DO IMÓVEL)

1. Certificado de Conclusão da Edificação (Carta de Habite-se);
2. Planta Baixa– em AutoCAD e na versão impressa, cópia simples do projeto de arquitetura aprovado/visado pela Administração Regional de Sobradinho
3. Cópias simples das plantas de implantação, de cobertura, de estrutura, de fachadas e de cortes em AutoCAD
4. Cópias simples dos projetos complementares – Elétrica, Hidráulica, Hidrossanitária e Lógica, em versão impressa

5. Cópia simples do projeto de prevenção contra incêndio e pânico, devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do DF, em versão impressa;
6. Certidão de Escritura do imóvel ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel, se for o caso;
7. Certidão de Ônus do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro do Imóvel da região jurisdicionada no máximo nos 30 (trinta) dias corridos que antecederem ao último dia de prazo de entrega da proposta;
8. Certidão negativa de débitos do imóvel relativos ao IPTU/TLP;
9. Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;
10. Laudo técnico do Engenheiro Civil Responsável registrado no CREA/DF ou de Arquiteto registrado no CAU/DF atestando o bom estado de conservação do imóvel;
11. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de profissional devidamente habilitado e com situação regular perante o respectivo conselho (CAU/DF ou CREA/DF) referente ao item anterior
12. Regimento Interno/Convenção e Regulamento interno do Condomínio ou instrumento equivalente, se for o caso;
13. Declaração negativa de débito expedida pela administração do condomínio, se for o caso;
14. 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 comissão designada
15. Declaração de que o imóvel está apto a ser utilizado para a finalidade a qual se destina o objeto deste Projeto Básico, inclusive no que diz respeito a possibilidade de atendimento ao público, sob pena de aplicação das penalidades a serem previstas no instrumento contratual

4.5.2. A documentação relacionada acima não elimina a necessidade de outros documentos, em função das peculiaridades de cada caso, podendo ser concedido prazo para a apresentação de documentação complementar pelos proponentes.

#### 4.6. DAS PROPOSTAS

4.6.1. As propostas não poderão ter emendas, rasuras ou entrelinhas e observarão ao modelo descrito no Anexo II deste Projeto Básico.

4.6.2. As propostas deverão estar datadas e conter nome ou razão social, CPF ou CNPJ, banco, conta corrente e agência (código e endereço), dados do proponente ou de seu representante legal, endereço completo, telefone e e-mail, conter todos os dados do imóvel e deverão estar assinadas e os demais documentos rubricados.

4.6.3. Nos preços propostos deverão estar inclusos todos os custos diretos e indiretos, tributos incidentes, taxa de administração, materiais, serviços, encargos sociais, trabalhistas, frete, embalagens, lucro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto do certame.

4.6.4. Todos os valores da proposta deverão ser expressos em moeda nacional corrente.

4.6.5. A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias contadas da data de entrega da mesma.

4.6.6. Demais normas de recebimento das propostas poderão ser previstas no edital.

#### 4.7. LOCAL, PRAZO DE ENTREGA E ABERTURA DOS ENVELOPES

4.7.1. Os envelopes 1, 2 e 3 deverão ser entregues no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos após a data de publicação do edital, na sede da Defensoria Pública do Distrito Federal, localizada no SIA Trecho 17 Rua 7 Lote 45, Brasília - DF - CEP: 71.200-219, na Diretoria de Apoio Operacional/DIAP - Sala 101, tendo como destinatário a Comissão de Locação de Imóvel.

4.7.2. As propostas encaminhadas via correio deverão ser postadas em tempo hábil e suficiente a sua chegada no endereço descrito no item 4.7.1, ou seja, a entrega pelos Correios ou terceiros deverá ocorrer impreterivelmente até a data final determinada para a entrega dos envelopes, sendo de inteira responsabilidade do proponente.

4.7.3. Envelopes postados após a data limite acima especificada serão devolvidos lacrados aos interessados.

4.7.4. Os envelopes 1, 2 e 3 serão abertos pelos membros da Comissão de Locação de Imóvel, às 16h00min, no auditório da sede da DPDF - Sala 203, em sessão pública a ocorrer no 1º dia útil após o vencimento do prazo de recebimento das propostas, oportunidade em que será realizada tão somente a conferência dos documentos recebidos exigidos pelo presente projeto básico.

4.7.5. Será facultado aos proponentes a presença na sessão pública prevista no item 4.7.4.

4.7.6. A avaliação das propostas será realizada pela Comissão de Locação de Imóvel conforme cronograma apresentado no presente projeto básico.

#### 4.8. CRONOGRAMA

4.8.1. Prazo para a solicitação de esclarecimentos ou impugnação do edital: até 5 (cinco) dias úteis antes da data final para a apresentação das propostas;

4.8.2. Prazo para resposta aos esclarecimentos ou impugnação do edital: até 03 (três) dias úteis a partir do prazo final da apresentação de esclarecimento/impugnação do edital;

4.8.3. Prazo para a entrega das propostas: 15 (quinze) dias corridos após a data de publicação do edital;

4.8.4. Prazo para abertura das proposta: 1º dia útil após o vencimento do prazo de recebimento das propostas;

4.8.5. Prazo para apresentação de recursos das propostas classificadas: até 5 (cinco) dias úteis, a partir da emissão de relatório de classificação;

4.8.6. Prazo para julgamento dos recursos das propostas classificadas: até 3 (três) dias úteis, a partir do prazo final da apresentação dos recursos;

4.8.7. Prazo para a divulgação do resultado final das proposta classificadas: até 3 (três) dias úteis, a partir do prazo final da apresentação dos recursos.

#### 4.9. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

4.9.1. Na avaliação das propostas serão considerados os seguintes critérios:

a) 1ª ETAPA - Critério Interesse público: imóveis que cumprirem os requisitos previstos no Anexo I (Caderno de Especificações) do presente Projeto Básico (**caráter classificatório e eliminatório**);

- b) 2ª ETAPA - Critério Vistoria: ratificação das propostas apresentadas como satisfatórias ao interesse público, conforme item 4.8.4 (**caráter classificatório e eliminatório**);
- c) 3ª ETAPA - Critério Menor preço: propostas que considerem a soma dos seguintes item (aluguel, condomínio, IPTU) dentre as propostas apresentadas como satisfatórias ao interesse público (**classificatório**).

4.9.2. Na 1ª ETAPA (critério interesse público) as propostas serão classificadas com base nos seguintes itens qualitativos: dimensão da área a ser locada, localização e estrutura interna do imóvel e atendimento das normas técnicas de segurança. Serão **desclassificadas** as propostas que **não atenderem** aos requisitos elencados nos seguintes itens Anexo I (Caderno de Especificações) do presente Projeto Básico **1º CRITÉRIO: Dimensão da Área Útil; 2º CRITÉRIO: Localização do Imóvel; 3º CRITÉRIO: Estrutura Interna; 4º CRITÉRIO: atendimento às normas técnicas de segurança e 5º CRITÉRIO: Regularidade Documental.**

4.9.3. Em caso de apresentação de duas ou mais propostas dadas como satisfatórias ao interesse público, em uma mesma área de abrangência, com o mesmo valor, a DPDF reserva-se o direito de optar pelo imóvel com a maior área construída.

4.9.4. Na 2ª ETAPA, Engenheiro civil com registro no CREA-DF ou Arquiteto registrado no CAU-DF, indicado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, realizará vistoria nos imóveis classificados na 1ª ETAPA e expedirá laudo técnico a fim de:

- I - ratificar o atendimento da proposta aos requisitos analisados na 1ª ETAPA;
- II - avaliar o atendimento das condições previstas no **item 6. Normas Técnicas de Segurança** do Anexo I (Caderno de Especificações) do presente Projeto Básico;
- III - avaliar as condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais;
- IV - atestar a adequação do imóvel, conforme o presente Projeto Básico;

4.9.5. Serão **desclassificadas** as propostas que **não atenderem** aos requisitos supracitados.

4.9.6. Na 3ª ETAPA, será realizada a classificação das propostas conforme o menor valor apresentado pelos proponentes. Caso os valores propostos sejam superiores ao preço de mercado apurado na Avaliação do Custo de Mercado conforme Laudo de avaliação mercadológica do imóvel, certificado por profissional técnico, de acordo com a NBR 14653-1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, será feita pela DPDF, obrigatoriamente, a contraproposta.

4.9.7. A escolha da proposta vencedora caberá à Defensora Pública-Geral e será subsidiada pelas informações coletadas pela Comissão de Locação de Imóveis.

4.9.8. Para fins de classificação das propostas a CPLI poderá adotar a valoração numérica, atribuindo 1 ponto para cada item analisado.

4.9.9. O resultado da avaliação das propostas será dirigido aos proponentes via email e/ou por ofício.

#### 4.10. **DA AVALIAÇÃO DO CUSTO DE MERCADO**

4.11. As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário da região administrativa de Sobradinho-DF por meio de pesquisa mercadológica e avaliação realizada pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, e em caso da existência de custas, estas deverão correr às expensas do (a) CONTRATADO (o)/LOCADOR (a).

### 5. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### 5.1. **GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL**

5.1.1. Não será exigida a garantia contratual prevista no art. 56 da Lei nº 8.666/1993.

#### 5.2. **INSTRUMENTO CONTRATUAL**

5.2.1. Nos termos do Capítulo III, Seção II da Lei nº 8.666/1993, exigir-se-á formalização de instrumento contratual para a pretensa contratação.

5.2.2. 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 pelos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF, e outras alterações necessárias ao caso concreto.

### 5.3. **DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

5.3.1. O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, por prazo conforme Lei Federal 8.245/91, bem como a Orientação Normativa AGU nº 6, de abril de 2009 e Parecer PGDF 871/2018.

5.3.2. O início e término do contrato ocorrerá sempre na mesma data, conforme determina o Código Civil de 2002 em seu artigo 132, parágrafo §3º.

5.3.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o (a) CONTRATADO (o)/LOCADOR (a) deverá enviar comunicação escrita à CONTRATANTE/LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.3.4. Será feita pelo (a) CONTRATADO (o)/LOCADOR (a) a averbação do contrato de locação junto a matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do locatário, conforme recomendação constante no Normativo n.º 949/2012-PROCAD/PGDF, quando se tratar de imóvel regularizado.

5.3.5. Em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, o contrato continuará em vigor na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, devendo o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), a suas expensas, proceder nova averbação na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### 5.4. **ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

5.4.1. Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, com amparo no art. 65 da Lei nº 8.666/93, vedada a modificação do objeto.

### 5.5. **ALTERAÇÃO SUBJETIVA**

5.5.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação do (o) CONTRATADO (A)/LOCADOR (a) com/em outra pessoa jurídica, se for o caso, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos no edital, sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato e não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

## 6. **OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA**

6.1. Proporcionar todas as condições para que o (a) CONTRATADA (o)/LOCADOR (a) possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Contrato, do Edital e seus Anexos, especialmente do Projeto Básico;

6.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

6.3. Observar para que durante a vigência do contrato, seja mantida pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) a compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

6.4. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços;

6.5. Notificar, por meio da comissão executora ou executor setorial, o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo mínimo de 05 (cinco) dias para a sua correção;

6.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245, de 18/10/1991;

- 6.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado e as modificações realizadas em detrimento de mudanças do layout definido e fornecido inicialmente ao (à) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), de acordo com vistoria de ingresso e vistoria de devolução do imóvel;
- 6.8. Facultar acesso, dos prestadores de serviços vinculados ao (à) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), às instalações do imóvel, nas áreas as quais esteja prevista a execução de serviços;
- 6.9. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do Contrato, na forma da Lei nº 8.666/93;
- 6.10. Aplicar as penalidades previstas no Contrato, na hipótese do (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) não cumpri-lo parcial ou totalmente;
- 6.11. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);
- 6.12. Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados;
- 6.13. Glosar nas faturas a serem pagas as importâncias estimadas relativas aos danos causados por sua culpa ou dolo, quando da execução do contrato;
- 6.14. Cumprir as obrigações de pagamento de aluguel, despesas ordinárias de condomínio, de telefone, consumo de energia elétrica e água, IPTU/TLP (sendo este último realizado mediante a apresentação de comprovante de quitação realizado pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);
- 6.15. Caso haja despesa condominial em edifício no qual existam partes comuns, notificar o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) para providenciar a instituição formal do condomínio edilício por convenção (arts. 1.333 e 1334 do Código Civil) ou instrumento equivalente;
- 6.16. Encaminhar todas as comunicações formais presencialmente ou por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);
- 6.17. Rescindir o contrato, nos termos dos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, garantindo-se a ocupação e utilização do local, instalações, equipamentos, material e pessoal empregados na execução do contrato, necessários à sua continuidade, na forma do inciso V do art. 58 da Lei nº 8.666/93;
- 6.18. Responder pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos caso de dolo e de culpa, além das obrigações previstas na Lei nº 8.666/1993.

## **7. OBRIGAÇÕES DO (A) CONTRATADO(A)/LOCADOR (A)**

- 7.1. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento do Núcleo desta DPDF, durante a vigência do Contrato;
- 7.2. Arcar com o pagamento do IPTU/TLP incidente sobre o respectivo imóvel (sendo este ressarcido pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, mediante apresentação de comprovante de pagamento);
- 7.3. Arcar com prêmio de seguro, despesas extraordinárias de condomínio, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais, custos de serviços inerentes à manutenção do estrutura interna do imóvel e ao fornecimento de sistema de ar-condicionado com fornecimento dos respectivos aparelhos;
- 7.4. Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do contrato de locação, em conformidade com a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- 7.5. Notificar a CONTRATANTE/LOCATÁRIA acerca do direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, mediante a notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;
- 7.6. Proceder ao registro do Contrato de Locação na matrícula do Imóvel, com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel locado, quando se tratar de imóvel regularizado;
- 7.7. Faturar mensalmente a despesa com locação do imóvel do mês vencido à CONTRATANTE/LOCATÁRIA, destacando em fatura específica (em separado), se houver, as despesas com

condomínio, com as respectivas demonstrações discriminadas dos valores cobrados;

7.8. Manter, durante toda a vigência contratual, às suas expensas, a rede elétrica, hidráulica e cabeamento de rede não decorrentes de mau uso e contrato com terceiros de manutenções do sistema de elevadores;

7.9. Implantar, manter e executar um Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC (adotado para o sistema de climatização de condicionadores de ar). Esse Plano deve conter a identificação do estabelecimento que possui ambientes climatizados, a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha do equipamento e de emergência, para garantia de segurança do sistema de climatização e outras de interesse, conforme especificações contidas no Anexo 1 do Regulamento Técnico (Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998) e NBR 13971/97 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

7.10. Apresentar laudos anuais com as avaliações de equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos conforme parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico;

7.11. Instalar sistema de ventilação e exaustão forçada, onde se fizer necessário (ex: subsolos, copa), de acordo com layout fornecido pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA;

7.12. Contratar, às suas expensas, seguro obrigatório do imóvel incluindo: cobertura básica simples (compreende as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (compreende coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos (O Decreto Lei nº 73/66 e a Lei nº 10.406/2002 estabeleceram que é obrigatória a contratação de seguro, para a edificação ou o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial);

7.13. Disponibilizar o imóvel, nas condições previstas e acordadas, conforme as características e especificações deste Projeto Básico, em prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo esse prazo ser prorrogado mediante aceite de justificativa à CONTRATANTE/LOCATÁRIA;

7.14. Autorizar a CONTRATANTE/LOCATÁRIA a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão e/ou modificação das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes na DPDF, sendo que as expansões não serão incorporadas ao imóvel;

7.15. Autorizar, se solicitado, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA a realizar por sua própria iniciativa, modificações do layout definido e fornecido inicialmente ao (à) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);

7.16. Prestar a locação do imóvel em estrita conformidade com as características e especificações exigidas no Projeto Básico, bem como naquelas resultantes da proposta;

7.17. Indenizar qualquer prejuízo causado à CONTRATANTE/LOCATÁRIA, em decorrência da inexecução do contrato, reparando os danos causados;

7.18. Supervisionar e coordenar os trabalhos das empresas contratadas para realizar serviços no imóvel, assumindo total responsabilidade pela qualidade e cumprimento dos prazos de execução dos serviços;

7.19. Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, nos termos do art. 65, §1º, da Lei nº 8.666/1993;

7.20. Caso haja despesa condominial em edifício no qual existam partes comuns, realizar a instituição formal do condomínio edilício por convenção (arts. 1.333 e 1334, Código Civil) ou instrumento equivalente;

7.21. Caso o imóvel ocupe área em condomínio informal e haja taxa instituída a título de despesas ordinárias, apresentar comprovante de aprovação da maioria absoluta dos condôminos e documentos de prestação de contas que informem com exatidão todas as despesas incidentes e o rateio devido às frações das áreas ocupadas por cada imóvel, inclusive pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA;

7.22. Fornecer imóvel localizado em Área de Tarifação Básica - ATB, possuindo disponibilidade para abordagem das operadoras de telefonia com fibra óptica e par metálico, tendo como premissa a implantação da rede lógica (GDFNET) do GDF, sendo esta instalada pelo (o) próprio (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);

7.23. Autorizar a colocação de letreiro ou painel de identificação equivalente na fachada do edifício a ser locado, de modo a que a presença de Núcleo de Assistência Jurídica da Defensoria Pública seja facilmente identificável pela população local;

7.24. Manter durante toda a execução do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

## 8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

### 8.1. DO INÍCIO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

8.1.1. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de contratação de locação com a finalidade de instalar o NAI Sobradinho, desde que preço ofertado para a locação esteja compatível com o de mercado.

8.1.2. Previamente à lavratura do contrato de locação, os responsáveis técnicos indicados pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA (Gerência de Engenharia e Arquitetura - GEARQ/DPDF) realizarão nova vistoria no imóvel escolhido, a fim de viabilizar a proposição de layout compatível com as atividades desempenhadas no NAI Sobradinho, que será submetido ao (à) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) juntamente com os apontamentos e descrição das intervenções necessárias, com ônus exclusivo deste último.

8.1.3. Para assinatura do contrato, será exigida documentação atualizada (válida) de regularidade civil, administrativa, fiscal, tributária do proprietário e do imóvel locado.

### 8.2. DO PRAZO DE CARÊNCIA PARA ADEQUAÇÕES NO IMÓVEL

8.2.1. Fica autorizada a fixação de um prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura do contrato, como carência concedida pelo (a) CONTRATADO/LOCADOR (a) à CONTRATANTE/LOCATÁRIA para os efeitos financeiro do contrato, em razão de eventual necessidade de adequações no imóvel, lapso sobre o qual não incidirá cobrança do valor do aluguel e encargos.

8.2.2. Após conclusão das adequações promovidas no imóvel, será realizada nova vistoria no imóvel para certificar se as condições foram atendidas, sendo emitido laudo no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis.

8.2.3. Eventuais necessidades de adequações apontados no laudo de vistoria previsto no item anterior deverão ser prontamente corrigidos pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), a suas próprias expensas, no prazo máximo estabelecido o prazo máximo previsto no item 8.2.1.

8.2.4. Em caso excepcional, por motivo de força maior e mediante a autorização da Defensora Pública-Geral o prazo descrito no item 8.3.1 poderá ser prorrogado.

8.2.5. Os efeitos financeiros e a vigência do contrato iniciarão após entrega e RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação de todos os documentos exigidos no presente Projeto Básico.

### 8.3. DO REGIME DE EXECUÇÃO

8.3.1. A execução indireta será realizada em regime de empreitada por preço global, nos termos do art. 10, inciso II, alínea "a", da Lei 8666/1993 e suas alterações.

### 8.4. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

8.4.1. Em conformidade com os artigos 73 a 76 da Lei nº 8.666/1993, o imóvel, objeto da locação, será recebido da seguinte forma:

I - RECEBIMENTO PROVISÓRIO: ocorrerá na data da assinatura do contrato, no prazo máximo de 05 ( cinco) dias úteis contados da decisão exarada pela Defensora Pública-Geral de escolha da proposta mais vantajosa;

II - RECEBIMENTO DEFINITIVO: ocorrerá na data da assinatura do termo de recebimento das chaves, no prazo máximo 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura do contrato.

8.4.2. Caso haja recebimento PROVISÓRIO do imóvel, com ressalvas, todos os pagamentos atinentes ao valor da locação ficarão condicionados ao cumprimento das determinações recomendadas, sendo esta de exclusiva responsabilidade do (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a).

8.4.3. A autorização da mudança do NAJ somente será emitida após a realização do RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel.

8.4.4. Excepcionalmente, e sob avaliação das condições técnicas que não comprometam a ocupação, a CONTRATANTE/LOCATÁRIA poderá autorizar a instalação do Núcleo de Assistência Jurídica no imóvel, logo após o RECEBIMENTO PROVISÓRIO, mediante assinatura de TERMO de COMPROMISSO assinado entre as partes, em que o (a) CONTRATADA (o)/LOCADOR (a) se compromete a finalizar adaptações faltantes ou pendentes de conclusão constantes do Termo dentro do prazo estabelecido.

8.4.5. Ocorrendo a hipótese prevista no item anterior, SOMENTE serão pagas pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA as despesas decorrentes de consumo de água e esgoto, energia elétrica e taxas condominiais, desde a data da ocupação do imóvel, ressalvando-se que e o valor correspondente ao aluguel SOMENTE será iniciado após o RECEBIMENTO DEFINITIVO, sem quaisquer acréscimos de encargos, correção monetária, juros de mora ou multas.

8.4.6. Enquanto não houverem sido concluídas todas as obras e serviços no imóvel, necessários à adaptação dos espaços às condições de funcionamento do Núcleo de Assistência Jurídica, ficará pendente a lavratura do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO, sujeitando-se o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) às penalidades cabíveis pela inexecução total ou parcial.

## 8.5. DAS BENFEITORIAS

8.5.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) sem qualquer ônus à CONTRATANTE/LOCATÁRIA. Caso haja inadimplência, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei Federal n.º 8.245/91, cabendo à comissão executora/executor setorial cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento das referida obrigação.

8.5.2. Quanto às benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei Federal n.º 8.245/91.

## 8.6. DO REAJUSTE DOS PREÇOS

8.6.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo-IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, nos termos do Decreto nº 37.121, de 16 de fevereiro de 2016, ou outro que venha substituí-lo, ou, no caso de sua extinção, por outro índice que vier a ser fixado de acordo com os normativos vigentes, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

8.6.2. O reajuste decorrente de solicitação da contratada, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

8.6.3. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a contratada aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação na respectiva cidade em que se situa o imóvel.

## 8.7. DOS MECANISMOS FORMAIS DE COMUNICAÇÃO

8.7.1. Durante a execução deste contrato não serão consideradas comunicações verbais.

8.7.2. Para informar o descumprimento de alguma norma pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) será utilizado o envio de ofícios, para ciência e providências.

8.7.3. Todas as comunicações que envolvam a execução do contrato, de uma parte à outra, serão consideradas como suficientes desde que efetuadas oficialmente via SEI ou qualquer outro meio que comprove o recebimento, como mensagens eletrônicas (e-mails).

## 9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. Caberá à CONTRATANTE/LOCATÁRIA o acompanhamento e fiscalização da execução contratual, anotando em registro próprio todas as ocorrências e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, em conformidade com o art. 67 Lei nº 8.666, de 1993.

9.2. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

9.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização do objeto deverão ser tomadas pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, por meio da autoridade competente, em tempo hábil para a adoção das medidas pertinentes.

9.4. A execução do objeto contratado pressupõe a existência dos seguintes papéis e responsabilidades:

a) COMISSÃO EXECUTORA: grupo de, no mínimo 03 (três) servidores, designados pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, responsável pelo acompanhamento e pela fiscalização técnica da execução contratual e, ainda, pela verificação dos resultados pretendidos e pelo recebimento provisório e definitivo do objeto.

b) EXECUTOR SETORIAL: servidor lotado na unidade que será instalada no imóvel locado, designado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, responsável pela fiscalização do contrato quanto aos aspectos técnicos ou administrativos.

c) PREPOSTO: funcionário representante do (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), se for o caso, responsável por acompanhar a execução do contrato e por atuar como interlocutor principal perante a CONTRATANTE/LOCATÁRIA, incumbido de receber, diligenciar, encaminhar e responder as principais questões técnicas, legais e administrativas referentes ao andamento contratual;

9.5. Os servidores indicados deverão ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

## 10. DA RESCISÃO

10.1. O Contrato poderá ser rescindido:

a) amigavelmente, por acordo entre as partes, reduzido a termo no respectivo processo, desde que haja conveniência para a Administração, nos termos do art. 79, inciso II, da Lei Federal n.º 8.666/93, mediante manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato;

b) por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, observado o disposto no art. 78, 79 e 80 da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, sujeitando-se o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) às consequências determinadas pelo art. 80 desse diploma legal, sem prejuízo das demais sanções cabíveis;

c) judicialmente, nos termos da legislação.

10.2. Nos casos de rescisão contratual, caberá à CONTRATANTE/LOCATÁRIA execução dos valores das multas e indenizações a ela devidos e a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados à Administração, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, nos termos do art. 80 da Lei Federal n.º 8.666/1993.

## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado mensalmente em até 30 (trinta) dias, contados da data de apresentação da Nota Fiscal/Fatura, desde que o documento de cobrança contenha todos os dados necessários, tais como nome da empresa, CNPJ, número da Nota de Empenho, dados bancários do fornecedor e descrição do objeto fornecido.

11.2. O (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), para efeito de pagamento, deverá apresentar além da Nota Fiscal/Fatura, os seguintes documentos:

a) Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS fornecido pela Caixa Econômica Federal – CEF, devidamente atualizado;

b) Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual ou Distrital do seu respectivo domicílio;

c) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Fazenda Nacional (PGFN);

d) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.

11.3. O pagamento somente será autorizado após os seguintes procedimentos:

a) Recebimento provisório e definitivo do objeto;

b) Atesto da nota fiscal;

c) Relatório de Execução Contratual.

11.4. Nenhum pagamento será efetuado ao (à) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária (quando for o caso).

11.5. Caso se constate o descumprimento de obrigações contratuais ou de manutenção das condições exigidas para pagamento poderá ser concedido um prazo para que o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) regularize suas obrigações, quando não se identificar má-fé ou a incapacidade de corrigir a situação.

11.6. A CONTRATANTE/LOCATÁRIA poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a).

11.7. Será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis.

11.8. Havendo erro na apresentação da nota fiscal/fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a CONTRATANTE/LOCATÁRIA.

11.9. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

11.10. Decorridos 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 nº 37.121/2016.

11.11. O pagamento será efetuado de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira prevista no Decreto Distrital nº 32.598/2010 e alterações posteriores.

11.12. As empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), os pagamentos serão feitos exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB, de acordo com o Decreto Distrital nº 32.767/2011.

## 12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) ficará sujeita às sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei n.º 8.666/93 e no Decreto nº 26.851, de 30/05/2006 e alterações e demais legislações pertinentes em decorrência de inadimplemento contratual.

12.2. A aplicação de qualquer das sanções previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a), observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

## 13. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. A despesa com a referida contratação correrá à conta dos seguintes elementos orçamentários: Projeto/Atividade: 03.122.6002.8517.9632 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS GERAIS, UO: 48101, Subfunção: 122, Programa 6002, Atividade: 8517.9632, Natureza 33.90.39.10 (locação) e 33.90.39.02, Fonte:100.

**14. DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO**

14.1. A eficácia do contrato fica condicionada à publicação resumida do contrato pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, conforme o Parágrafo Único do art. 60 da Lei nº 8.666/93.

**15. DO FORO**

15.1. Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento da presente contratação.

**16. DO COMBATE À CORRUPÇÃO**

16.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060.

**17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. No caso de situações não previstas neste documento, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 8.245/91, subsidiariamente, pela Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores, bem como pelas legislações correlatas.

17.2. Compõe o presente Projeto Básico os seguintes anexos:

17.2.1. Anexo I - Caderno de Especificações;

17.2.2. Anexo II - Modelo de Proposta;

17.2.3. Anexo III - Termo de Recebimento Provisório e Definitivo;

17.2.4. Anexo IV - Modelo de Relatório de Execução Contratual.

Brasília-DF, 08 de setembro de 2020.

Equipe de Planejamento

**Pollyana Barros Sakayo**

Matrícula: 240.728-0

**Mônica Vaz Nakahara**

Matrícula: 272.058-9

**Mônica Aparecida dos Reis Gomes**

Matrícula: 174.472-0

**ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES****1. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO:**

1.1 DIMENSÃO DA ÁREA NECESSÁRIA: área total mínima aproximada de 583,20 m<sup>2</sup> (não sendo contabilizada área de garagem), sendo aproximadamente 432 m<sup>2</sup> de área (útil), conforme a seguinte especificação:

<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>	<b>432 m<sup>2</sup></b>
ÁREA COMUM E TÉCNICA (35%)	151,20 m <sup>2</sup>
SUBTOTAL	583,20 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO SENDO 1 VAGA DE 18,75M <sup>2</sup> /40M <sup>2</sup> DE ÁREA ÚTIL	-
<b>TOTAL ESTIMADO PARA A EDIFICAÇÃO</b>	<b>583,20 m<sup>2</sup></b>

<b>CÁLCULO DE ÁREA POR PESSOA</b>					
Área correspondente (m <sup>2</sup> )	9	9	4	3	3

NAJ Sobradinho	Defensor Coordenador	Defensores	Servidores	Estagiários	Colaboradores
	1	8	17	20	29

SUBTOTAL (ÁREA)	9	72	68	60	87
-----------------	---	----	----	----	----

<b>TOTAL DE PESSOAS</b>	<b>75</b>
-------------------------	-----------

<b>ÁREAS ESPECIAIS OBRIGATÓRIAS</b>				
	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>ÁREA INDIVIDUAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>SUBTOTAL ÁREA ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>
1	TRIAGEM	12,00	1	12
2	ESPERA	1,00	30	30
3	ATENDIMENTO	1,50	4	6
4	ALMOXARIFADO	12,00	1	12
5	COPA	20,00	1	20
6	DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	3,00	0	0
7	DEPÓSITO DE BENS PATRIMONIAIS	9,00	0	0
8	GUARITAS	4,00	0	0
9	SALA DE MOTORISTAS	15,00	0	0

10	SALA DE MEDIAÇÃO	30,00	0	0
11	WC PRIVATIVO	2,50	0	0
12	WC DEFENSORES/SERVIDORES	12,00	2	24
13	WC ACESSÍVEL	4,00	2	8
14	WC PÚBLICO	12,00	2	24
	<b>SUBTOTAL ÁREAS ESPECIAIS</b>			<b>136,00</b>

\* EFETIVO NECESSÁRIO DE VIGILÂNCIA, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA: mínimo de (4) vigilante e (1) auxiliar de serviços gerais, de responsabilidade da CONTRATANTE/LOCATÁRIA.

Obs: Foi utilizado como referência os cálculos de áreas da resolução nº 114, de 20-04-2010 do CNJ- Anexo III; o Código de obras do distrito Federal;8; Neufert- A arte de projetar em arquitetura (Dimensionamento e Ergonomia).

Como os estagiários e colaboradores intercalam os horários de trabalho (matutino e vespertino) foi considerando apenas a metade da quantidade informada pelo NAJ.

## 2. CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA PARTICIPAÇÃO NO PROCESSO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

2.1. Somente poderá participar do processo chamamento público proposta que apresente imóvel construído, com área livre de e desembaraçada;

2.2. Excepcionalmente, poderá participar do chamamento público proposta que apresente o imóvel em fase de acabamento da construção, desde que no momento da 1ª vistoria esteja o bem esteja completamente acabado, com área livre de e desembaraçada, devendo o licitante firmar termo de declaração nesse sentido e anexar aos documentos relativos à habilitação.

**3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** preferencialmente, na zona central, nas proximidades do Fórum de Sobradinho (St. Administrativo Q. Central - Sobradinho, Brasília - DF), com fácil acesso ao transporte público, com disponibilidade de estacionamentos públicos, com acessibilidade a portadores de necessidades especiais, área atendida pelas principais redes de telefonia (OI, Vivo, TIM e Claro).

**4. ESTRUTURA INTERNA:** sistemas naturais de iluminação e ar, com ambientes em vão livres e flexíveis, mediante instalação e realocação de divisórias e apropriados para instalação de móveis removíveis, de acordo com a atividade de atendimento ao público, espaço para racks, com área mínima de 7 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados) por andar, contendo as seguintes características mínimas: piso elevado ou eletrocalhas; energia estabilizada de 110v para alimentação dos equipamentos de rede e servidores com medição do consumo de energia e água integrados ao sistema de supervisão predial, com possibilidade de cálculo independente do consumo da área locada, no padrão das respectivas concessionárias (CEB e CAESB); sistema de ar-condicionado de, no mínimo 18.000 BTU's, de acordo com a necessidade de cada ambiente, na forma disposta pelo layout elaborado e aprovado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIA, devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL – A ou B, e deverão ser preferencialmente novos, elevador (es), rede elétrica estabilizada e garantida por No-Breaks seguindo as normas ABNT e de segurança vigentes, sistema de exaustão com controle de CO<sup>2</sup> nos subsolos (**item preferencial**), com cabeamento estruturado com certificação CAT6 observadas as normas técnicas correlatas, elementos de detecção e combate a incêndio, instalações elétricas, necessidade de redes hidráulicas e lógica instaladas; o imóvel deverá possuir banheiros coletivos para utilização do público de acordo com as especificações mínimas do Código de Obras - Lei nº 6.138 de 26/04/2018, Decreto nº 39.272 de 02/08/2018 e alterações, com capacidade de público flutuante médio de 2.020 (dois mil e vinte) atendimentos mensais; Cada banheiro deverá conter bancada com cubas e torneiras independentes, espelho (colado na parede sobre a

bancada), porta papel toalha, dispenser de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), porta rolo de papel higiênico em cada cabine, conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas do (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a).

**5. CRONOGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA:** o (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a) deverá se comprometer a executar de forma periódica, inclusive com apresentação de cronograma em até 15 (quinze) dias do recebimento definitivo, a manutenção preventiva do imóvel visando a não interrupção dos serviços decorrentes de sinistros derivados da falta de manutenção predial. Constituem objeto da manutenção preventiva do imóvel os serviços nas instalações elétricas, de rede, nos quadros elétricos, nas instalações hidrossanitárias, bombas, boias, sistemas contra-incêndio, impermeabilizações, portões automáticos, elevadores e outros que podem ser levantados durante a vistoria.

## 6. ATENDIMENTO ÀS NORMAS DE SEGURANÇA PARA O USO IMEDIATO DO IMÓVEL:

6.1 O imóvel locado deverá ser entregue com o cumprimento das seguintes normas e serviços:

6.1.1 SERVIÇO DE DEDETIZAÇÃO/DESRATIZAÇÃO: aplicado no prazo de 30 (trinta) dias do prazo de início de locação ou deverá ser aplicada dedetização/desratização dentro de prazo a ser estabelecido entre as partes, às expensas (a) CONTRATADO (a)/LOCADOR (a);

6.1.2 NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO: NR-08 Edificações; NR-10 Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade; NR-23 Proteção contra Incêndios; NR-24 Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho; e, o Manual de Saúde e Segurança; As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal CBMDF;

6.1.3 SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO: Lei nº 2.105/1998 e Decreto Distrital nº 19.915/1998;

6.1.4 ACESSIBILIDADE A EDIFICAÇÕES, MOBILIÁRIO, ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS: Norma Técnica NBR 9050:2015.

## ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA

À Defensoria Pública do Distrito Federal

A/C da Comissão de Locação de Imóveis

Nos termos do Edital de Chamamento Público n.º \_\_\_/\_\_\_ e anexos , apresentamos proposta comercial para locação de imóvel para abrigar o Núcleo de Assistência Jurídica de Sobradinho da Defensoria Pública do Distrito Federal, nos termos que se seguem:

Endereço Imóvel	Metragem	Itens	Valor por M <sup>2</sup>	Valor Mensal	Valor Anual
		Locação			
		Condomínio			
		IPTU/TLP			
PREÇO TOTAL					

**Declaração:** A [NOME DA PROPONENTE] declara que os preços propostos estão inclusos todos os custos diretos e indiretos, tributos incidentes, taxa de administração, materiais, serviços, encargos sociais, trabalhistas, frete, embalagens, lucro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto do certame.

**Validade da proposta:** mínimo 60 (sessenta) dias corridos da data de realização do certame.

Nome da Empresa:

Endereço:

CNPJ:

Telefone/FAX:

Banco / Agência / Conta da Empresa:

E-mail:

Brasília, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_

\_\_\_\_\_  
Representante Legal

### ANEXO III - MODELO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO	
N.º Processo:	N.º Contrato:
CONTRATADO (a)/LOCADOR (a)	
<p>Por este instrumento, atesto que o imóvel localizado no _____ objeto do presente contrato de locação foi recebido de forma <b>PROVISÓRIA</b> nesta data e será alvo de avaliação quanto à conformidade dos aspectos exigidos no Projeto Básico e Contrato de Locação, de acordo com os critérios de aceitação previamente definidos pela Contratante.</p> <p>Ressaltamos que o recebimento definitivo deste imóvel ocorrerá no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, desde que não ocorram divergências quanto às especificações constantes do Projeto Básico correspondente.</p>	
<p>Brasília, ___ de _____ de 202__</p> <p>_____ Comissão Executora</p>	

TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO
DATA: ___/___/_____

N.º Processo:	N.º Contrato:
CONTRATADO (a)/LOCADOR (a):	
<p>Por este instrumento, atesto que o imóvel localizado no _____ objeto do contrato de locação para abrigar o NAJ _____ foi recebido de forma <b>DEFINITIVA</b> nesta data e possui(em) e está de acordo com as especificações constantes no Projeto Básico correspondente.</p>	
Brasília, ___ de _____ de 202__	
<p>_____</p> <p>Comissão Executora</p>	

## ANEXO IV

## MODELO DE RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DE EXECUÇÃO E PAGAMENTO

<b>RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO DE EXECUÇÃO E PAGAMENTO</b>		
Relatório Circunstanciado n.º ___ de ___ / ___ / ___.		
N.º Processo:	Contrato n.º	
<b>CONTRATADO(A)</b>		
<b>OBJETO CONTRATADO</b>		
<b>À SUAG, com vistas à DIORF,</b>		
<p>No exercício das atribuições expressas no art. 5º, da Portaria SGA nº 29, de 25/02/2004, nos termos da Ordem de Serviço SUAG/DPDF n.º 104, de 30 de Julho, de 2018 e tendo em vista a Ordem de Serviço SUAG/DPDF XXX, de xxxx, de xxx, publicada no DODF nº xxx, de xx/xx/xxxx, que designou a comissão executora do respectivo contrato, com base no disposto no art. 41, parágrafo §5º do Decreto Distrital n.º 32.598, de 15/12/2010 c/c no art. 66, c/c o § 1º, art. 67, da Lei 8.666/93, apresentamos o seguinte Relatório Circunstanciado:</p>		
Data Inicial da Contratação: ___/___/___	Vigência Contratual: ___/___/___ a ___/___/___	
Local de realização da prestação do serviço ou entrega do material adquirido:		
Justificativa da Contratação:		
Valor Total do Contrato: R\$ 00,00 (valor por extenso)	N.º da Fatura:	Valor da Fatura:
<b>Mês de Referência da Fatura:</b>		
<b>EXECUÇÃO CONTRATO</b>		
O serviço foi executado conforme as condições previstas no Projeto Básico?	( ) SIM ( ) NÃO	

Houve falhas a serem apontadas na execução do serviço pela contratada. <u>Em caso afirmativo, relacione:</u>	( ) SIM ( ) NÃO				
Houve necessidade de Glosa? <u>Em caso afirmativo, relacione:</u>	( ) SIM ( ) NÃO				
O serviço foi realizado de acordo com o previsto na Nota de Empenho? <u>Em caso negativo, relacione:</u>	( ) SIM ( ) NÃO				
O (a) CONTRATADO (a) / LOCADOR (a) cumpriu suas obrigações e responsabilidades? <u>Em caso negativo, relacione:</u>	( ) SIM ( ) NÃO				
<b>Certidões de Regularidade Fiscal e Tributária</b>					
( ) Certificado de Regularidade do FGTS expedida pela CEF	Validade: ___/___/___				
( ) Certidão Negativa de débitos da Fazenda Pública do DF, expedida pela SEEC-DF	Validade: ___/___/___				
( ) Certidão Negativa de débitos relativo aos Tributos Federais de Dívida Ativa da União	Validade ___/___/___				
( ) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	Validade ___/___/___				
Existem sugestões a serem apresentadas à SUAG. <u>Em caso afirmativo, relacione:</u>	( ) SIM ( ) NÃO				
<b>Acompanhamento do Saldo Contratual</b>					
Valor Inicial do Contrato	R\$				
Valor executado até a presente data	R\$				
Saldo do Contrato	R\$				
<b>N.º Nota/Fatura</b>	<b>Período de Referência:</b>	<b>de</b>	<b>Valor da Fatura/Nota Fiscal</b>	<b>Vencimento</b>	<b>Saldo Remanescente</b>
Nº			R\$	___/___/___	R\$
<b>OUTRAS INFORMAÇÕES PERTINENTES</b>					
Diante do exposto, segue a <b>Fatura/Nota Fiscal nº</b> , <b>devidamente atestada</b> pela comissão executora, tendo em vista que a efetiva prestação dos serviços contratados ocorreram nos moldes, ou, considerando a falha na prestação do serviço acima descrita, tendo em vista a necessidade de glosa no valor <b>de R\$</b> , para adoção de providências necessárias.					



Documento assinado eletronicamente por **MÔNICA APARECIDA DOS REIS GOMES - Matr.0174472-0, Membro da Comissão Permanente de Locação de Imóvel**, em 08/09/2020, às 20:20, 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 **POLLYANA BARROS SAKAYO - Matr. 0240728-0, Presidente da Comissão Permanente de Locação de Imóvel**, em 08/09/2020, às 20:27,



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=0verificador= 46375312](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=46375312) código CRC= **E34364C8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SIA Trecho 17, Rua 7, Lote 45 - Bairro Zona Industrial Guará - CEP 71200-219 - DF