

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E RENDA DO DISTRITO FEDERAL

Unidade de Licitações

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01/2026

Edital de Chamamento Público destinado a prospectar, no mercado, imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades da Administração, subsidiando futura contratação de imóvel para a instalação da Agência de Atendimento ao Trabalhador na Região Administrativa do Recanto da Emas.

A SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E RENDA DO DISTRITO FEDERAL - SEDET/DF informa aos interessados que pretende locar imóvel não residencial, com área construída entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados), localizado na Região Administrativa do Recanto da Emas, destinado ao funcionamento da Agência de Atendimento ao Trabalhador, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET, visando ao pleno desenvolvimento de suas atividades, conforme consta nos autos do Processo nº 04035-00002828/2025-02, e nas condições especificadas a seguir.

1. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

1.1. A SEDET/DF, órgão da administração do Distrito Federal, no uso de suas atribuições, visa a locação um imóvel para servir de sede da Agência de Atendimento ao Trabalhador, dimensionado entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, localizado na Região Administrativa do Recanto da Emas, destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração pública, de modo a comportar sua estrutura, operacionalizar suas atividades, oferecendo atendimento ao público, inclusive de licenças e autorizações administrativas, ouvidoria, arquivo, também as demais atividades típicas de Estado, dando suporte à comunidade como representante do GDF e promovendo o atendimento da comunidade com instalações dignas, atendendo às normas de acessibilidade, dentro outras especificações e condições mínimas.

1.2. Imóvel fruível e desimpedido para ocupação imediata no momento da assinatura do contrato, com a realização das adaptações necessárias ao layout da unidade (rede elétrica, lógica, divisórias, ar condicionado, etc.) no momento da entrega das chaves. O imóvel deverá dispor de área útil total entre 300 m² e 400 m².

1.3. O imóvel deverá conter espaço para copa/refeitório dos servidores, banheiros masculino e feminino de acordo com o quantitativo de servidores, bem como banheiros masculino e feminino para o público, banheiro para Pessoas com Deficiência (PcD), recepção, bem como espaço para depósito de materiais de uso diário, sala para o gestor da unidade, sala para atendimento ao microcrédito (PROSPERA), sala para atendimento de processos seletivos/treinamentos, sala para psicólogo, sala para vigilância, espaço para disposição dos equipamentos de TIC, e sala para implantação de laboratório de informática, entre outros espaços identificados neste Termo de Referência, com adaptações/acessibilidade para deficientes físicos de responsabilidade da CONTRATADA/LOCADOR, na forma do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

1.4. O imóvel deverá, ainda, atender às especificações e condições estabelecidas no Termo de Referência, em anexo.

2. INFORMAÇÕES E RETIRADA DO EDITAL E SEUS ANEXOS

2.1. O Edital de Licitação bem como seus anexos, poderão ser retirados pessoalmente no protocolo da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF, localizado no Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A - Bairro Asa Norte - CEP 70750-541 - DF, no período de 08h00 às 18h00, de segunda a sexta-feira;

2.2. Ou eletronicamente no site desta Secretaria www.sedet.df.gov.br;

2.3. O envio do Edital de Licitação, bem como seus anexos, poderá ser solicitado via e-mail, por meio do endereço eletrônico: ulic@sedet.df.gov.br;

2.4. Também será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

3. CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

3.2. Não poderão participar deste certame:

3.2.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

3.2.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública, ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Distrito Federal, neste ato representado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF;

3.2.3. Empresa cujo proprietário seja servidor do Distrito Federal e/ou que possua sócio que tenha vínculo de parentesco com servidor da SEDET/DF, conforme disposto no inciso IV do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, sendo que a alteração do contrato social no curso do certame não descaracteriza a vedação e constitui indício de simulação e fraude à licitação.

3.2.4. Interessados que não possuam habilitações compatíveis com o ramo do objeto licitado, especialmente aqueles que não comprovem a qualificação técnica e a capacidade econômico-financeira para participar da contratação desta Administração Pública.

3.2.5. Interessados que não possuam a qualificação técnicas necessária, como o conjunto de requisitos profissionais requeridos à execução do objeto da contratação.

4. REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO

4.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessados deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

4.2. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

5. DAS PROPOSTAS

5.1. Características da Proposta:

5.1.1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital na forma digitalizada por meio do site oficial da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal, qual seja: www.sedet.df.gov.br, ou enviar uma solicitação para o e-mail ulic@sedet.df.gov.br.

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

5.1.3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

- a) Data da emissão da proposta;
- b) Conter nome ou razão social do proponente;
- c) Endereço completo do imóvel ofertado, com CEP;
- d) Conter 2 (dois) telefones, e e-mail para contato do Proponente;
- e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
- f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
- g) Área útil disponível para locação do imóvel;
- h) Valor de locação por m² da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Termo de Referência;
- i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- j) Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- k) É obrigatória a apresentação de documento que demonstre a propriedade e/ou a posse do imóvel ofertado na proposta;
- l) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.

5.1.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida).

5.1.5. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto, e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;

5.1.6. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

5.1.7. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais, e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta.

5.1.8. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 08 (oito) dias úteis, após a publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial do Distrito Federal.

5.1.9. As propostas de preços deverão ser aferidas junto ao mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e/ou avaliação da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

5.2 Avaliação e Classificação das Propostas e Vistoria dos Imóveis:

5.2.1. Todas as propostas entregues serão avaliadas pela SEDET-DF, que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Termo de Referência e no Chamamento Público.

5.2.2. As propostas serão classificadas com base em critérios qualitativos, e as consideradas aptas ao objetivo da SEDET/DF serão vistoriadas por equipe técnica desta Secretaria, mediante prévio agendamento.

5.2.3. Após vistoria dos imóveis, aqueles considerados aprovados serão objeto de negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público.

5.2.4. As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília, realizada por meio de pesquisa mercadológica, e serão avaliadas obrigatoriamente pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP antes da assinatura do contrato.

5.3 Local e Prazo de Entrega da Proposta:

5.3.1. A proposta deverá ser dirigida à Unidade de Licitações (ULIC), em envelope lacrado, e entregue na Subsecretaria de Administração Geral (SUAG) da SEDET, situada no Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A, 3º Andar, Bairro Asa Norte – Brasília/DF - CEP. 70.750-541, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 9h00 às 17h00.

5.3.2. Os conjuntos de documentos relativos à habilitação e à proposta de preços deverão ser entregues eletronicamente pelo e-mail ulic@sedet.df.gov.br.

5.3.3. Os documentos de habilitação exigidos neste Edital também poderão ser entregues em original ou autenticados nos termos do edital, desde que perfeitamente legíveis na unidade do Protocolo esta Secretaria.

5.3.4. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 08 (oito) dias úteis, após a publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial do Distrito Federal. Data Limite até o dia 10/07/2026.

5.3.5. O imóvel deverá ainda atender aos condicionantes estabelecidos no Termo de Referência - anexo I, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

5.3.6. Declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores, nos termos do inciso VI do artigo 68 da Lei 14.133/2021, regulamentada pelo Decreto nº 44.330/2023, conforme modelo constante no Anexo IV deste Edital.

5.3.7. A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves.

5.3.8. O imóvel deverá estar concluído em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves.

5.3.9. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante legal.

5.3.10. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste instrumento.

5.3.11. A proposta deverá ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias.

5.3.12. Os interessados em participar da seleção devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos em que envolvem valores, quantidades e prazos que possam comprometer a sua interpretação à Equipe de Contratação para avaliação das Propostas, contendo os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada;

5.3.13. Não serão recebidos envelopes após o dia e horário marcado no item **5.3.4**.

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

6.1. Os imóveis serão analisados segundo as propostas enviadas e, aqueles considerados aptos e que atendam a necessidade do Órgão serão vistoriados e avaliados, sendo que, o julgamento das propostas será realizado em conformidade com as especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.

6.2. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto, poderá ser objeto de negociação específica. Na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente àquelas contidas no Caderno de Especificações, a cargo do CONTRATADO/LOCADOR.

6.3. Caberá a Comissão de Locação de Imóvel da SEDET/DF receber, analisar e indicar, considerando os requisitos obrigatórios do imóvel, qual o que melhor atende as suas necessidades.

6.4. Após a seleção das propostas que atendam às necessidades e requisitos obrigatórios, a proposta vencedora será a que oferecer melhor custo benefício por m², cabendo a escolha final ao Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal.

6.5. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

- a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 5 do presente Termo de Referência;
- b) Não atendam às exigências técnicas contidas no presente Termo de Referência e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;
- c) Conttenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;
- d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;
- e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF.

6.6. Para fins de formalização do Contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pela SEDET/DF:

- a) Certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com certidão de ônus ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel;
- b) Carta de Habite-se, quando for o caso;
- c) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Certidão negativa de Registro de Imóveis;
- e) Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;
- f) Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o Contrato de locação de imóvel;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel e/ou da empresa/imobiliária que fará a intermediação da locação;
- h) Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
- i) Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/DF ou arquiteto registrado no CAU/DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel;
- j) Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);
- k) Documentos que comprovem que os projetos e o sistema de proteção contra incêndio e pânico estão devidamente aprovados e de acordo com as normas exigidas pelo CBMDF;
- l) Certidão de quitação de taxas;
- m) Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
- n) Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto que, conforme exigido no Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF;
- o) Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da SEDET/DF, nem o cônjuge/companheiro;
- p) Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- q) Outros documentos porventura exigidos na legislação vigente;

r) Vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais.

6.6.1. O disposto na alínea "a" deste item poderá ser excepcionado, quando, de forma previamente justificada for demonstrado que a administração pública do Distrito Federal não tem outro local para instalar serviço público destinado à atenção à saúde, à atividade educacional, à assistência social e para a segurança pública.

6.6.2. Para efeito do disposto no subitem anterior será excepcionalmente admitida a apresentação de declaração do titular da posse do imóvel, sob as penas do art. 299 do Código Penal de que a exerce de forma mansa e pacífica há mais de um ano, devendo a regularização da propriedade ou da cessão de direito real de uso sobre o imóvel ser comprovada até o final da execução do objeto do Contrato.

7. DA HABILITAÇÃO

7.1. Para habilitação, as empresas deverão apresentar os documentos relacionados abaixo:

7.2. Documentação do Imóvel:

7.2.1. Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda registrado em cartório;

7.2.2. Comprovantes de quitação do IPTU;

7.2.3. Contas de energia elétrica e água dos últimos 03 (três) meses;

7.2.4. Fotografias atualizadas do imóvel;

7.2.5. Cópia Autenticada da Carta de Habite-se;

7.2.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros.

7.3. Documentação do Proprietário Pessoa Física:

7.3.1. Cópia do RG;

7.3.2. Cópia do CPF;

7.3.4. Cópia do comprovante de residência atualizado.

7.4. Documentação do Proprietário Pessoa Jurídica:

7.5. Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral (CNPJ);

7.5.1. Cópia do contrato social e suas alterações;

7.5.2. Cópias do RG e CPF dos representantes legais.

7.6. Representação / Procuração:

7.6.1. Havendo a representação por terceiro, deverão ser apresentadas cópias da procuração e dos documentos pessoais, tanto do proprietário, quanto do representante legal;

7.6.2. Quando a imobiliária representar o proprietário do imóvel, deverá ser encaminhada, além da documentação do proprietário e da imobiliária, procuração ou do contrato de administração do imóvel;

7.6.3. Em caso de imóvel com vários proprietários, deverá ser eleito um único representante e formalizada a representatividade.

7.7. Documentos pertinentes a Habilitação do proponente:

7.7.1. Comprovante de regularidade do CPF junto à Receita Federal;

7.7.2. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;

7.7.3. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

7.7.8. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-enegocios/ptbr/empreendedor>;

7.7.9. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIREL: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

7.7.10. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

7.7.11. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

7.7.12. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

7.7.13. Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas – CEIS da Controladoria-Geral da União (<https://ceiscadastro.cgu.gov.br>);

7.7.14. Certidão Negativa da Fazenda do Distrito Federal (<https://receita.fazenda.df.gov.br>);

7.7.15. Certidão conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por esta administrados. (<https://www.gov.br/pt-br/servicos/consultar-certidoes-emitidas-pela-receitafederal-e-ou-procuradoria-geral-da-fazenda-nacional>);

7.7.16. Certidão de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), (<https://www.caixa.gov.br>);

7.7.18. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – TST (<https://www.tst.jus.br>).

7.7.19. Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal Federal, Estadual e Municipal no SICAF, se for o caso;

7.7.20. Documentação relativa ao proprietário do imóvel (pessoa jurídica ou física).

7.7.21. Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo de sua Habilitação, assinada por sócio, dirigente, proprietário ou procurador da licitante, com o número da identidade do declarante, nos termos do modelo constante no Anexo III deste Edital.

7.7.22. Não serão aceitas propostas de empresas que estejam incluídas, como inidôneas, em um dos cadastros acima;

7.7.23. Declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605/98, de acordo com o Anexo V deste Edital.

7.7.24. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pela Administração Regional do Lago Norte e nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meios legais de prova.

7.8. Declaração atestando que não há, acerca do 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, de acordo com o Anexo III deste Edital.

7.9. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento de substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

7.10. A critério da Equipe, poderão ser solicitadas as empresas, a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

8. DA CONTRATAÇÃO

8.1. Após atendimento das exigências do chamamento, o imóvel será avaliado pela Comissão, para verificação da adequação da proposta técnica.

8.2. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a sede da Agência de Atendimento ao Trabalhador;

8.3. No caso de a prospecção demonstrar haver ambiente de competição de mercado imobiliário local, ou seja, mais de um imóvel atender aos requisitos especificados, a SEDET/DF optará pelo imóvel que apresentar proposta mais vantajosa.

8.4. Caso contrário, ou seja, apenas um imóvel se mostrar viável, a locação será realizada inexigindo-se o procedimento licitatório, com fundamento no inciso V, do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

8.5. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEDET/DF. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do "Habite-se" e demais documentos exigidos.

8.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

8.7. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

8.8. As obrigações decorrentes serão formalizadas por termo do Contrato, celebrado entre a SEDET/DF, a ser denominada LOCATÁRIA, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/1991 e supletivamente pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas legais pertinentes.

8.9. Deverá ser feita a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do locatário, conforme recomendação constante no Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. As propostas apresentadas serão submetidas à da Comissão de Procura de Imóveis para emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão do Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda.

9.2. Após atendimento das exigências do Chamamento Público, o imóvel será avaliado sobre a adequação do valor do aluguel ao preço de mercado.

9.3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Assessoria Técnica desta SEDET/DF, podendo os autos serem encaminhados à Assessoria-Jurídico Legislativa – AJL da Pasta.

9.4. A prospecção de mercado não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

9.5. Fica estabelecido o foro de Brasília/DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital.

10. DIVULGAÇÃO DO RESULTADO:

10.1. O resultado do presente edital de chamamento público será divulgado no site oficial da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF (<https://sedet.df.gov.br/>) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sendo que, oportunamente, será convocado o seu proprietário/procurador, para a formalização do contrato, na forma da Lei.

11. ANEXOS

11.1. Constituem-se anexos deste edital:

Anexo I – Termo de Referência;

Anexo II – Modelo de Contrato;

Anexo III – Formulário Padrão de Proposta;

Anexo IV – Modelo de declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo;

Anexo V – Modelo de declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores;

Anexo VI – Modelo de declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária;

ANEXO I - DO EDITAL

Termo de Referência n.º 2/2026 - SEDET/GAB/CPI

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Trata-se o presente, da locação de um imóvel não residencial que deverá estar dimensionado entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados) de área construída, localizado na Região Administrativa do Recanto das Emas, para o funcionamento da Agência de Atendimento ao Trabalhador, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET, conforme se aferiu no Estudo Técnico Preliminar, dentre outras especificações e condições descritas neste Termo de Referência.

2. DO OBJETIVO

2.1. A locação de imóvel de terceiros tem por objetivo instalar e acomodar a sede da Agência do Trabalhador da Região Administrativa do Recanto das Emas, da Secretaria de Estado do Trabalho do Distrito Federal – SEDET, visando atendimento, preferencialmente, à população da cidade do Recanto das Emas, dentre outras proximidades.

2.2. O imóvel deverá conter espaço para copa/refeitório dos servidores, banheiros masculino e feminino de acordo com o quantitativo de servidores, bem como banheiros masculino e feminino para o público, banheiro para Pessoas com Deficiência (PcD), recepção, bem como espaço para depósito de materiais de uso diário, sala para o gestor da unidade, sala para atendimento ao microcrédito (PROSPERA), sala para atendimento de processos seletivos/treinamentos, sala para psicólogo, sala para vigilância, espaço para disposição dos equipamentos de TIC, entre outros espaços identificados neste Termo de Referência, com adaptações/acessibilidade para deficientes físicos de responsabilidade da CONTRATADA/LOCADOR, na forma do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

2.3. A localização do imóvel deverá ser na Região Administrativa do Recanto das Emas, em região atendida pela rede de transporte público coletivo regular do Distrito Federal, que visa assegurar melhor logística de atendimento ao público.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. A Agência de Atendimento ao Trabalhador do Recanto das Emas, atende aos trabalhadores oferecendo os seguintes serviços: Intermediação de Mão de Obra; Seguro-Desemprego; Cesta do Trabalhador; inscrições para os Cursos Profissionalizantes como o Renova-DF; Qualifica-DF, dentre outros; Atendimento psicossocial, orientação comportamental, Programa de Microcrédito produtivo e orientado - PROSPERA, dentre outros Programas que hoje a Secretaria oferece e com o auxílio das agências, capacitando e profissionalizando pessoas para o mercado de trabalho.

3.2. A presente proposta tem como finalidade a locação de um imóvel para a instalação da Agência de Atendimento ao Trabalhador da Região Administrativa do Recanto das Emas, tendo sua estrutura com os antigos padrões, atualmente no endereço: Quadra 805 Área Especial S/N Recanto das Emas Cep: 72610-500.

3.3. A SEDET tem como objetivo primordial manter um padrão de atendimento com qualidade aos servidores e para a população, dar seguimento a padronização das agências, sendo necessário um novo espaço com uma melhor infraestrutura.

3.4. A SEDET com a implantação da Agência do Trabalhador do Recanto das Emas visa alcançar, por meio de políticas públicas voltadas ao trabalho, emprego e geração de renda a comunidade que hoje tem um alto número de pessoas em situação vulnerabilidade social.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. O presente Termo de Referência foi instruído nos termos da Lei nº 14.133/2021; do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012; do Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF; do Parecer Normativo nº 607/2015 – PRCON/PGDF; da Lei nº 8.245/91; e de outras legislações e normas vigentes correlatas.

5. DO ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA)

5.1. A demanda está prevista no Plano Plurianual - PPA 2024 - 2027.

5.2. A referida contratação é recorrente, sendo a necessidade atual somente para substituição da contratação anterior.

5.3. Posteriormente a esta contratação, será solicitado a inclusão ao Plano de Contratações Anual.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO

6.1. A SEDET/DF visa a locação de um imóvel com área construída entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados), e ter condições de acomodação de espaço para atendimento ao público e para a acomodação de arquivos, pelo menos dois sanitários para uso do público interno (servidores), uma área de copa/cozinha, e cômodos para acondicionamento de equipamentos e materiais de uso diário, rede lógica com pontos de acesso à internet e ao menos dois sanitários para uso do público externo, um cômodo para gerência, um cômodo para Microcrédito - Prospera, um cômodo para processos seletivos/treinamentos, um cômodo para a vigilância, um cômodo para equipamentos de TIC.

6.2. O Imóvel da Agência do Trabalhador deve ter acesso ao serviço de transporte público, ser acessível a Pessoa com Deficiência, bem como deverá atender também às especificações do QUADRO DOS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL abaixo, sem prejuízo de demais especificações exigidas em legislação pertinente:

QUADRO DOS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL	
1 - DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	
ITEM	REQUISITO
1.1	A área útil do imóvel deve ser entre 200m ² (duzentos metros quadrados) e 300m ² (trezentos metros quadrados). Entende-se por área útil aquela a ser efetivamente utilizada pela agência do Trabalhador, excluindo-se garagens, escadarias, caixas de elevadores (se houver) e outras áreas consideradas de uso comum.
1.2.	O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela SEDET em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de assinatura do Contrato, atendendo a todas as condições e prescrições estabelecidas nas normas do Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar do DF, nos normativos e padrões de concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água/esgoto, telefonia).
1.3.	O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à Pessoa com Deficiência (PcD), conforme as disposições exigidas na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes. Caso o imóvel necessite de adequações na infraestrutura para permitir acessibilidade, estas deverão ser executadas em até 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado nos termos do item 10.5.
1.4.	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, rede lógica com pontos de acesso a internet, rede telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.5.	O imóvel deverá ter uma copa/cozinha com pia de bancada com cuba e torneira e ao menos duas tomadas para ligar aparelhos elétricos.
1.6.	O imóvel deverá ter condição de acomodar uma recepção, um cômodo para acondicionamento de equipamentos e materiais de uso diário, um cômodo para sala do gestor, um cômodo para Microcrédito - Prospera, um cômodo para processos seletivos/treinamentos, um cômodo para atendimento psicólogo, um cômodo para a vigilância, um cômodo para equipamentos de TIC.
1.7	O imóvel deverá ser comercial, em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e Planos Diretores Locais (PDL), conforme o caso, e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pela SEDET/DF, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso às pessoas, veículos particulares, inclusive ambulâncias, e transporte

	público, com uma distância máxima de 300 metros (Terminal/Parada de ônibus), preferencialmente na área central, próximo a comércios de médio porte, com ofertas de serviços alimentares, como restaurantes, lanchonetes, padarias, etc.
1.8	O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de obstáculos e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
2 - DO ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
2.1.	O imóvel deverá estar localizado na porção central da Região Administrativa do Recanto das Emas, com distância de até 300 metros da parada de ônibus.
2.2.	O imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público coletivo regular do Distrito Federal.
3 - DOS ACABAMENTOS	
3.1.	O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo cerâmica, granito, granitina, vinílico, ou pavimentação similar).
3.2.	As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras, e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras.
3.3.	As paredes deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade, quando for o caso.
3.4.	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, e deverão ser pintadas com tinta lavável, em cores claras (preferencialmente branca).
4 - DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E REDE DE ÁGUA/ESGOTO	
4.1.	O imóvel deverá apresentar 02 (dois) banheiros individualizados para uso do público interno (servidores), contendo cada um no mínimo 1 (um) vaso sanitário, 1 (uma) pia com torneira e espelho.
4.2.	O imóvel também deverá apresentar 02 (dois) banheiros com ao menos 01 (um) banheiro individualizado para uso do público externo adaptado para PCD, contendo no mínimo 1 (um) vaso sanitário e 1 (uma) pia com torneira e espelho.
4.3.	As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
4.4.	O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada.
4.5.	O Imóvel deverá possuir pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros.
5 - REDE ELÉTRICA	
5.1	As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento.
5.2	Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total.
5.3	A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks, e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas, bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão.
5.4	A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas.
5.5	Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga à arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, Neoenergia e ANEEL, bem como sua manutenção.
5.6	O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda, preferencialmente, sensor de presença nos locais de uso temporário.
6 - ESPAÇO INTERNO E DEMAIS CONDIÇÕES	
6.1	O locador deverá fornecer ao locatário a planta baixa do imóvel, em arquivo de Autocad (.dwg), para futura disposição dos postos de trabalho dos setores que irão compor essa unidade da SEDET/DF.
6.2	O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade.
6.3	O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação.
6.4	As demais condições deverão estar descritas no Caderno de Especificações Técnicas a ser anexado ao correspondente Termo de Referência.

6.3. A estrutura a ser locada deverá comportar mobiliário, equipamentos de TIC, no mínimo 06 (seis) estações de trabalho e demais equipamentos de uso diário nas atividades operacionais, além de atendimento ao público, dentre outras exigências existentes no programa arquitetônico de Agência do SINE, e ainda cumprindo as atuais legislações.

7. DO VALOR ESTIMADO

7.1. Conforme Mapa Comparativo de Preços - SEDET/SUAG/COAD/DIPEM (203751334), o valor estimado para o metro quadrado na região do Recanto das Emas é de R\$ 33,43 (trinta e três reais e quarenta e três centavos), resultando em uma estimativa mensal de R\$ 10.029,00 (dez mil vinte e nove reais) para um espaço de até 300m² (trezentos metros quadrados).

7.2. O valor proposto deverá ser objeto de análise pela Companhia Imobiliária de Brasília, para efeito de verificação da compatibilidade com o valor de mercado na Região pretendida.

8. DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

8.1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital e o presente Termo de Referência integral, na forma digitalizada, por meio do site oficial da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - www.sedet.df.gov.br.

8.2. A proposta deverá ser dirigida à Comissão de Procura de Imóveis - CPI, em envelope lacrado, e entregue no Gabinete da SEDET, situado no SEPN Quadra 511, Bloco A – 4º Andar – Asa Norte – Brasília – DF - CEP. 70.750-541, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 9h00 às 17h00.

8.3. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas.

8.4. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

- a) Data da emissão da proposta;
- b) Conter nome ou razão social do proponente;
- c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;

- d) Telefone/e-mail para contato do Proponente;
- e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
- f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
- g) Área útil disponível para locação do imóvel;
- h) Valor de locação por m2 da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Termo de Referência;
- i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
- j) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.

8.5. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida).

8.6. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Termo de Referência, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário.

8.7. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Termo de Referência, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias.

8.8. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta.

8.9. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 08 (oito) dias úteis, após a publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial do Distrito Federal.

8.10. As propostas de preços deverão ser aferidas junto ao mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e/ou avaliação da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

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

9.1. Os imóveis serão analisados segundo as propostas enviadas e, aqueles considerados aptos e que atendam a necessidade do Órgão serão vistoriados e avaliados, sendo que, o julgamento das propostas será realizado em conformidade com as especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.

9.2. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto, poderá ser objeto de negociação específica. Na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente àquelas contidas no Caderno de Especificações, a cargo do CONTRATADO/LOCADOR.

9.3. Caberá a Comissão de Locação de Imóvel da SEDET/DF receber, analisar e indicar, considerando os requisitos obrigatórios do imóvel, qual o que melhor atende as suas necessidades.

9.4. Após a seleção das propostas que atendam às necessidades e requisitos obrigatórios, a proposta vencedora será a que oferecer melhor custo benefício por m2, cabendo a escolha final ao Secretário de Estado da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal.

9.5. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

- a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 5 do presente Termo de Referência;
- b) Não atendam às exigências técnicas contidas no presente Termo de Referência e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;
- c) Conttenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;
- d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;
- e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF.

9.6. Para fins de formalização do Contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pela SEDET/DF):

- a) Certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com certidão de ônus ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel;
- b) Carta de Habite-se, quando for o caso;
- c) Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Certidão negativa de Registro de Imóveis;
- e) Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;
- f) Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o Contrato de locação de imóvel;
- g) Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel e/ou da empresa/imobiliária que fará a intermediação da locação;
- h) Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
- i) Laudo técnico (e anotação de responsabilidade técnica registrada) de engenheiro civil registrado no CREA/DF ou arquiteto registrado no CAU/DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel;
- j) Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);

- k) Documentos que comprovem que os projetos e o sistema de proteção contra incêndio e pânico estão devidamente aprovados e de acordo com as normas exigidas pelo CBMDF;
- l) Certidão de quitação de taxas;
- m) Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
- n) Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto que, conforme exigido no Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF;
- o) Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da SEDET/DF, nem o cônjuge/companheiro;
- p) Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
- q) Outros documentos porventura exigidos na legislação vigente;
- r) Vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais.

9.6.1. O disposto na alínea "a" deste item poderá ser excepcionado, quando, de forma previamente justificada for demonstrado que a administração pública do Distrito Federal não tem outro local para instalar serviço público destinado à atenção à saúde, à atividade educacional, à assistência social e para a segurança pública.

9.6.2. Para efeito do disposto no subitem anterior será excepcionalmente admitida a apresentação de declaração do titular da posse do imóvel, sob as penas do art. 299 do Código Penal de que a exerce de forma mansa e pacífica há mais de um ano, devendo a regularização da propriedade ou da cessão de direito real de uso sobre o imóvel ser comprovada até o final da execução do objeto do Contrato.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCADOR

10.1. O CONTRATADO/LOCADOR deverá apresentar o representante indicado e credenciado a decidir em nome do CONTRATADO/LOCADOR e deverá participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela SEDET.

10.2. O CONTRATADO/LOCADOR deverá, no momento da assinatura do Contrato de locação, apresentar as especificações técnicas da área locada, bem como, dos equipamentos e materiais instalados pelo CONTRATADO/LOCADOR.

10.3. Entregar, à SEDET/DF, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades a que se destinam a locação, durante toda a vigência do Contrato de locação.

10.4. Após a assinatura do Contrato de locação, o LOCADOR deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente Termo de Referência e o layout definitivo apresentado pelo LOCATÁRIO.

10.5. O prazo para execução será de até 30 (trinta) dias corridos, podendo ser prorrogado por igual período e começará a ser contado a partir da emissão de ordem de serviço para início das adequações, após apresentação do layout de aceite das partes, podendo o referido prazo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pelo LOCADOR e autorizado pelo LOCATÁRIO. O descumprimento dos prazos aqui avençados poderá ensejar na aplicação de penalidades ao LOCADOR, pelo LOCATÁRIO, em face do descumprimento de suas obrigações pactuadas, na forma da legislação vigente.

10.6. O LOCADOR, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEDET/DF. Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.

10.7. Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxas, despesas extraordinárias de condomínio (se houver) e prêmio de seguro complementar de incêndio e/ou catástrofes naturais, além de outras despesas de responsabilidade do LOCADOR, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, cujos comprovantes de quitação deverão ser apresentados ao LOCATÁRIO, sempre que exigir a apresentação.

10.8. Emitir fatura mensal referente ao valor do aluguel do mês vencido e, se houver, emitir fatura específica quando se tratar de despesas com taxas condominiais.

10.9. Deverá o LOCADOR observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Termo de Referência e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de Pessoas com Deficiência (PcD), construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente.

10.10. Fornecer à SEDET/DF descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.11. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados.

10.12. Deverá o LOCADOR responsabilizar-se pelas condições físicas do imóvel locado, mantendo as condições inicialmente contratadas, quanto a infraestrutura física, inclusive quanto a climatização do ambiente locado e dos elevadores (se houver), arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais disposições legais vigentes.

10.13. Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei nº 8.245/91.

10.14. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação.

10.15. Informar ao LOCATÁRIO, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.16. O LOCADOR deverá apresentar declaração se responsabilizando pelas adequações do imóvel, de acordo com as exigências constantes do Termo de Referência quando da entrega da proposta, sem qualquer ônus à CONTRATANTE/LOCATÁRIO, bem como deverá cumprir integralmente as especificações e exigências contidas no presente Termo de Referência e Anexo I (Caderno de Especificações Técnicas).

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

10.18. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR, o LOCATÁRIO é obrigado a consenti-los e, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, o LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de 30 (trinta) dias, poderá resilir o Contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei nº 8.245/91.

10.19. Aplica-se ao LOCADOR, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital nº 6.138, de 26/04/2018 e alterações - Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal - COE, regulamentada pelo Decreto nº 43.056, de 03/03/2022; 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; Lei 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; Decreto nº 21.361, de 20 de julho de 2000 e alterações - Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto nº 23.154, de agosto de 2002 - Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria nº 1/2002 - CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 - Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânicos das edificações do Distrito Federal; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 - NR 8 - Edificações; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 - NR 10 - Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 - NR 17 - Ergonomia; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 - NR 24 - Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho; Portaria nº 3.523/GM-MS, de 28 de agosto de 1998; Resolução - RE nº 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores.

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

10.21. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao Contrato de locação, o LOCADOR deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília - BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto nº 32.767/2011.

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

10.23. Deverá o LOCADOR, após assinatura do Contrato de Locação de Imóvel, providenciar às suas expensas, a averbação do Contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do Locatário (arts. 8º e 33, Lei nº 8.245/91; Parecer nº 219/2005 - PROCAD/PGDF).

10.24. O LOCADOR deverá manter a área útil objeto da locação constantemente climatizada pelos aparelhos de ar condicionado (central ou individual) a serem disponibilizados nos locais a serem indicados pelo layout a ser elaborado e aprovado pelo LOCATÁRIO, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre.

10.25. O CONTRATADO/LOCADOR deverá 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.

10.26. O CONTRATADO/LOCADOR deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - TST, Certidão Negativa de Débitos junto ao GDF, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tribunais Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, Certidão de Regularidade do FGTS-CRF, CNPJ, Certidão Negativa de Falência e Concordata, Declaração de inexistência de fatos impeditivos, Contrato Social ou Estatuto, Ata da Assembleia, Documentos e Procuração do representante legal, Balanço do último exercício contábil ou publicação em jornal de grande circulação.

10.27. O CONTRATADO/LOCADOR e todos seus funcionários deverão manter sigilo sobre quaisquer informações do Governo do Distrito Federal que venha a ter conhecimento ou acesso durante a vigência do Contrato.

10.28. O CONTRATADO/LOCADOR deverá entregar a área locada à SEDET em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento dos Órgãos a que se destina a locação durante a vigência contratual.

10.29. O LOCADOR deverá observar a Lei Distrital nº 6.112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal, quando for o caso.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

11.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas contidas no Decreto nº 32.598/2010 e demais disposições legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente.

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

11.3. Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente Termo de Referência.

11.4. Levar ao conhecimento do LOCADOR, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade.

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

11.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.1991.

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

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

12. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

12.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Unidade Orçamentária: 25101, e deverá ser indicado pela Subsecretaria de Administração Geral, em momento oportuno.

14. DOS REAJUSTES DE PREÇOS

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

14.2. Os preços registrados só poderão ser revistos, em decorrência de redução daqueles praticados no mercado ou por fato superveniente que eleve o custo dos bens registrados.

15. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO OBJETO

15.1. O imóvel deverá ser entregue, mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela SEDET/DF, em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado.

15.2. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório pela SEDET/DF.

16. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO OBJETO

16.1. Confirmadas as características da edificação, a SEDET/DF procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas no Quadro dos Requisitos Obrigatórios do Imóvel, emissão de relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias, contendo e certificando o atendimento das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias, para subseqüente emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

16.2. A SEDET/DF passará a ocupar o imóvel a partir do recebimento definitivo de que trata o subitem anterior.

17. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS

17.1. A SEDET/DF, por meio de Portaria a ser publicada no DODF, designará Executor(es) para o Contrato, com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do Contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto nº 32.598/2010, na Lei nº 14.133/2021 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da SEDET/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

17.2. 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 Termo de Referência.

18. DO PAGAMENTO

18.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da FATURA ou NOTA FISCAL ou RECIBO devidamente atestado e do aceite da Administração, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária e Financeira do Distrito Federal, do Decreto nº 32.598/2010 e outras normas vigentes, acompanhados do relatório circunstanciado a ser emitido pelo Executor(es) do Contrato (fiscal) e das respectivas certidões de regularidade fiscal (DF e União), social (INSS e FGTS) e trabalhista.

18.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel e emissão de termo de recebimento definitivo por parte do LOCATÁRIO.

18.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto nº 32.767/2011, o qual exige que pagamentos referentes a créditos de valores iguais ou superiores a cinco mil reais sejam feitos através de conta corrente em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A - BRB (art. 6º).

18.4. Os pagamentos serão realizados em moeda corrente nacional.

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

18.6. A SEDET 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, respeitado o direito do contraditório e ampla defesa, conforme o caso.

18.7. O descumprimento das metas definidas e das condições descritas neste Termo de Referência e Contrato correspondente, poderá ser objeto de glosas.

19. DAS BENFEITORIAS

19.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo LOCADOR sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO. Caso o LOCADOR não as execute, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, cabendo ao(s) executor(es) cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do LOCADOR.

19.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei nº 8.245/91.

20. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

20.1. Caso o CONTRATADO/LOCADOR não cumpra, integralmente ou em parte, as obrigações contratuais assumidas, resguardado o direito à ampla defesa e ao contraditório, estará sujeita às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e nos termos deste Termo de Referência, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

21. DA RESCISÃO CONTRATUAL

21.1. O Contrato poderá ser extinto por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, na forma prevista na Lei nº 14.133/2021 e na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245/91, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

22. DO MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

22.1. Para fins de formalização do ajuste de que trata o presente Termo de Referência, deverá ser utilizado o Termo Padrão nº 11/2002, aprovado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, com alterações propostas por aquela Casa Jurídica por meio dos Pareceres Normativos nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF, e outras alterações necessárias ao caso concreto, cuja minuta padrão compõem o Anexo III do presente.

23. DO FORO

23.1. O Foro para dirimir eventuais conflitos acerca do presente objeto de contratação deverá ser o Foro do Distrito Federal, Seção Judiciária da cidade de Brasília-DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

24. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. 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 inexigibilidade de licitação, com fulcro no inciso V, do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente e nos pareceres normativos da PGDF que tratam da matéria.

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

24.3. 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".

25. DA EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO

25.1. O presente Termo de Referência foi elaborado pela Comissão de Procura de Imóvel, nos termos do contido na Portaria/SEDET nº 28, de 10 de março de 2026, publicada no DODF nº 53, de 20/03/2026.

NOME	MATRÍCULA	COMPOSIÇÃO
IVAN ALVES DOS SANTOS	276.357-5	Titular
MICHELLY FERREIRA RIBEIRO	172.934-9	Membro
EVALDO PEREIRA DE SOUZA	275.074-0	Membro
ALLAN BRANDÃO FONSECA	1430963-7	Membro
JETHER FLAVIO GOUVEIA	284.786-8	Membro

DE ACORDO,

Considerando os termos da Lei nº 14.133/2021, **APROVO** o presente Termo de Referência e ratifico a veracidade de todas as informações exaradas, assim como afirmo a ausência de direcionamento do objeto em tela.

THALES MENDES FERREIRA

Secretário de Estado

ANEXO I – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A Sede da Agência do Trabalhador na cidade do Recanto das Emas, hoje, está localizada no endereço: Quadra 805 Área Especial S/N Recanto das Emas Cep: 72610-500, funcionando em espaço cedido pela Administração Regional da Cidade, com situação precária, dispondo de 5 (cinco) servidores, haja vista a indisponibilidade de alocar novos colaboradores, pela falta de espaço físico e ocupa uma área aproximada de 60,00 m² (sessenta metros quadrados) de área construída.

A presente proposta de locação de imóvel de terceiros tem por objetivo instalar e acomodar a sede da Agência do Trabalhador da Região Administrativa do Recanto das Emas, da Secretaria de Estado do Trabalho do Distrito Federal – SEDET, visando atendimento, preferencialmente, à população da cidade do Recanto das Emas, dentre outras proximidades.

O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária ao funcionamento da Unidade foi realizado com base no número de servidores e prestadores de serviço que trabalham diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que se utiliza dos serviços nela prestados todos os dias, e na área pretendida a ser ocupada pelas unidades no imóvel a ser locado, quais sejam:

População flutuante no atendimento geral: 650 usuários/quinzenais.

Os dados foram extraídos dos relatórios gerenciais disponibilizados pela área de planejamento - Boletim Mensal de Atividades e Atendimentos.

Ressalta-se para as justificativas constantes do Termo de Referência, especificamente àquelas relativas à nova estruturação da Secretaria, que com a criação de novas unidades administrativas fez com que na Sede atual os servidores ficassem agrupados de forma anti-produtiva e com riscos, bem como não propiciando um atendimento adequado à população que procura atendimento na unidade.

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

ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO (MEMORIAL DESCRITIVO)

1. NECESSIDADE DO IMÓVEL

1.1. Imóvel não residencial, com área disponível para locação entre 200m² (duzentos metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados), de área construída, localizado na porção central da Região Administrativa do Recanto das Emas.

1.2. O imóvel deverá conter espaço para copa/refeitório dos servidores, banheiros masculino e feminino de acordo com o quantitativo de servidores, bem como banheiros masculino e feminino para o público, banheiro para Pessoas com Deficiência (PcD), recepção, assim como espaço para depósito de materiais de uso diário, sala para o gestor da unidade, sala para atendimento ao microcrédito (PROSPERA), sala para atendimento de processos seletivos/treinamentos, sala para psicólogo, sala para vigilância, espaço para disposição dos equipamentos de TIC, com adaptações/acessibilidade para deficientes físicos de responsabilidade da CONTRATADA/LOCADOR, na forma do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1. O imóvel deverá estar localizado na Região Administrativa do Recanto das Emas - RA XV, no Distrito Federal;

2.2. O imóvel deverá ser comercial (em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e Planos Diretores Locais (PDL) e não possuir restrição alguma quanto à prestação

de serviços oferecidos pela SEDET/DF, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso à pessoas, de veículos particulares, inclusive ambulâncias, e transporte público, com uma distância máxima de 300 metros (Terminal/Parada de ônibus), preferencialmente na região central, próximo a comércios de médio porte, com ofertas de serviços alimentares, como restaurantes, lanchonetes, padarias, etc.

3. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

3.1. O espaço físico deverá comportar a demanda populacional e congregar os setores relacionados no subitem 1.1, além de propiciar a disponibilização de novos serviços, com área estimada entre 200m² a 300m².

3.2. Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento;

3.3. A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes, devendo sua área útil, preferencialmente, ser em vão livre para facilidade de ocupação do órgão contemplado neste Termo de Referência, bem como ter acessos independentes nos pavimentos, conforme o caso;

3.4. O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à Pessoa com Deficiência (PcD), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2015 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes;

3.5. Caso o imóvel a ser locado possua elevadores, deverá estar adequado para acessibilidade à Pessoa com Deficiência (PcD), bem como atendendo às exigências NBR 5665/1983, que versa sobre Cálculo do Tráfego de Elevadores. O(s) elevador(es) deverá(ão) seguir as características descritas na NBR 313/2007 e a sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador;

3.6. As escadas do imóvel, caso existam, deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

3.7. O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (Neoenergia), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DFLegal;

3.8. A edificação deverá conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabearamento estruturado) e cabearamento de telefonia.

4. DA REDE ELÉTRICA:

4.1. As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);

4.2. Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) rack(s) de TI;

4.3. O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário (tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento.

4.4. A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de rack(s), computadores, notebooks, e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas, bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;

4.5. Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total;

4.6. Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;

4.7. Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;

4.8. Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias;

4.9. O locador deverá manter em pleno funcionamento o quadro de entrada de energia elétrica da edificação, arcando com possíveis correções e ampliações.

4.10. Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.

5. DA INFRAESTRUTURA:

5.1. A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas;

5.2. Deve atender as normas técnicas da ABNT e quando da necessidade de tomadas elétricas obedecerem sempre ao critério de três tomadas elétricas para cada tomada de dados;

5.3. Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;

5.4. Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45 Jacks);

5.5. A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180º de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;

5.6. Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:

- a) Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com conduteletes com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;

- b) Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;
- c) Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;
- d) Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo.

5.7. O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço de Dados e Voz, por meio de Fibra Óptica e Par metálico;

5.8. O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda, preferencialmente, sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pelo Locatário. Os níveis de iluminação para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;

5.9. O Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, Neoenergia e ANEEL, bem como sua manutenção;

5.10. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978;

5.11. O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada;

5.12. O Imóvel deverá possuir pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros (NR 24 do Ministério do Trabalho - item 24.7.1). Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos.

5.13. O Locador deverá disponibilizar ao locatário cópia da planta baixa do imóvel contendo o projeto hidrossanitário da edificação.

6. DO ESPAÇO INTERNO:

6.1. No ato de assinatura de contrato de locação, o locador deverá fornecer ao locatário a planta baixa do imóvel, em arquivo de Autocad (.dwg), para futura disposição dos postos de trabalho dos setores que irão compor essa unidade da SEDET/DF.

6.2. O imóvel deverá possuir uma área coberta mínima entre 200m² a 300m² para instalação da unidade administrativa da SEDET/DF.

6.3. O Imóvel deverá conter, no mínimo, 01 (uma) copa, contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 1 (um) filtro de água, e a disponibilização de no mínimo 02 (dois) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas e/ou outros aparelhos elétricos.

6.4. 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 estimado de 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas/quinzenalmente;

6.5. Os banheiros coletivos deverão possuir adaptação para Pessoas com Deficiência (PcD), ou o imóvel possuir banheiros exclusivos para Pessoas com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2015;

6.6. O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 4 (quatro) pessoas alternadamente. Os banheiros deverão possuir adaptação para Pessoas com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2015;

6.7. Caso o imóvel ofertado possua mais de 1 (um) pavimento, todos os andares deverão possuir banheiros, conforme a área do pavimento X capacidade de pessoas, contendo especificamente:

6.7.1. MASCULINO – Contendo, no mínimo 01 (um) sanitários de louça com assento, com bancada de, no mínimo, 01 (uma) pia com espelho;

6.7.2 – FEMININO – Contendo, no mínimo 01 (um) sanitários de louça com assento, com bancada de, no mínimo, 01 (uma) pia com espelho;

6.7.3 – PESSOA COM DEFICIÊNCIA – PCD – Com adaptações às pessoas com deficiências, observadas as diretrizes descritas na NBR 9050:2004, contendo, no mínimo 01 (um) sanitários de louça com assento, com bancada de, no mínimo, 01 (uma) pia com espelho.

6.8. 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 de Brasília. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas do Locatário;

6.9. As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo estar de acordo com o previsto na legislação vigente e deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização;

6.10. Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;

6.11. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de obstáculos e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

6.12. O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina, paviflex, ou pavimentação similar). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes.

6.13. O imóvel deverá ter, no mínimo, a seguinte altura:

6.13.1. Área administrativa: altura no mínimo 2,5 (dois vírgula cinco) metros padrão prédio comercial;

6.13.2. Área destinada ao almoxarifado: Pé direito com no mínimo 3,0 (três) metros de altura;

6.13.3. Área destinada ao Arquivo: Pé direito com no mínimo 3,0 (três) metros de altura.

6.14. O imóvel deverá apresentar programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao layout e aprovado pelo Locatário, quanto as placas de indicação dos sanitários privativos e coletivos, saídas de emergência, entrada e saída do prédio, elevadores (se houver), extintores de incêndio, avisos proibitivos e de alerta, dentre outros necessários à segurança, facilidade de acesso, locomoção e identificação dentro do imóvel, na forma exigida na legislação vigente;

- 6.15. As portas, inclusive de elevadores (se houver), deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;
- 6.16. As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras;
- 6.17. As fechaduras de portas deverão possuir duas chaves cada, as quais deverão ser entregues ao Locatário pelo Locador devidamente identificadas, quando do recebimento do imóvel e assinatura do contrato de locação;
- 6.18. A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);
- 6.19. As paredes das áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável, em cores claras, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente;
- 6.20. Para as adequações de iluminação os forros de teto deverão ser em gesso acartonado e/ou forro mineral e/ou outro material similar, desde que seja modulado e removível (em placas), de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações e instalações no ambiente. Para forros que necessitem de pintura esta deverá ser feita em tinta lavável na cor branca - fosca, como forma de proporcionar melhor luminosidade o ambiente;
- 6.21. O imóvel deverá possuir área para classificação e estocagem temporária do lixo, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação;
- 6.22. O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade;
- 6.23. O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;
- 6.24. O imóvel deverá ser entregue com comprovante de realização de dedetização/desratização completa, aplicada a menos de 1 (um) mês antes a contar da assinatura do contrato;
- 6.25. O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com layout apresentado pelo Locatário, e de acordo com as especificações técnicas;

7. SISTEMAS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA:

- 7.1. A edificação deverá apresentar, no que couber à edificação, os seguintes Sistemas de Proteção contra Incêndio e Pânico, a fim de garantir a segurança dos servidores e do patrimônio público:
- 7.2. Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;
- 7.3. Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir o abandono seguro da edificação, de acordo com a ABNT 9077/2001;
- 7.4. Sistema de iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em locais que estimulem a concentração de público.

8. DOCUMENTAÇÃO:

- 8.1. A edificação deverá estar com documentação regular composta por: Escritura do Imóvel; Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis; comprovantes de pagamento do IPTU/TLP 2026; Certidão Negativa de IPTU do Imóvel; Certidão de Quitação de Taxas; certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal; Laudo Técnico (e Anotação de Responsabilidade Técnica registrada) de Engenheiro Civil registrado no CREA-DF ou arquiteto registrado no CAU-DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel, e documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF (todos os projetos de sistemas de proteção contra incêndio e pânico deverão estar devidamente registrados no CBMDF);
- 8.2. 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.
- 8.3. 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).
- 8.4. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade, Portaria nº 3.214, de 08/06/1978.

Referencial Bibliográfico:

1. LEI DISTRITAL Nº 4.092, DE 30 DE JANEIRO DE 2008: Dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal.
2. LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019: Lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal.
3. CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL. Disponível em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/COE_Atualizado_2015.05- compilado.pdf
4. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2004.
5. LEI FEDERAL Nº 10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000: Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.
6. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5665: Cálculo no tráfego dos elevadores. 1983.
7. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 313: Elevadores de passageiros
8. Requisitos de segurança para construção e instalação - Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. 2007.
9. NORMAS DO CBMDF. Disponível em: <https://www.cbm.df.gov.br/2017-06-20-18-19-56>. NORMA TÉCNICA EIA/TIA 568: Sistemas de Cabeamento Estruturado.
10. NORMA TÉCNICA EIA/TIA 569: Sistemas de Cabeamento Estruturado.
11. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão. 2008.
12. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico. 1987.

13. NR 10 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE, DA PORTARIA No 3.214, DE 08/06/1978.

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

ANEXO II – DO EDITAL

MODELO DE TERMO DE CONTRATO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

LOCAÇÃO

ÓRGÃO OU ENTIDADE PÚBLICA

(Processo Administrativo nº.....)

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/....., QUE
FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO (A)

..... E

O Distrito Federal por intermédio do(a) Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF, com sede no(a), na cidade de /Estado ..., inscrito(a) no CNPJ sob o nº, neste ato representado(a) pelo(a) (cargo e nome), nomeado(a) pela Portaria nº, de de de 20..., publicada no DOU de de de, portador da Matrícula Funcional nº, doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a), inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF [A1] sob o nº, sediado(a) na[A2], doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, [A3] tendo em vista o que consta no Processo nº e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência/Inexigibilidade n.[A4] mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço, bairro, no Município de, objeto da matrícula nº, doº Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de, para abrigar as instalações do (*unidade ou entidade do órgão locatário*).

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo. [A5]

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública. [A1]

OU

2.2. O presente Termo de Contrato é formalizado com base na Concorrência/20XX, conforme art. 21 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, por haver mais de um imóvel apto a atender as necessidades da Administração Pública.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR [A9]

3.1. O LOCADOR obriga-se a: [A10]

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. 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 do LOCATÁRIO;

3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;

- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;[\[A11\]](#)
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;[\[A12\]](#)
- 3.1.13. *Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;*[\[A13\]](#) [\[A14\]](#)
- 3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:[\[A15\]](#)
- 4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2. 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;
- 4.1.2.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;[\[A16\]](#)
- 4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:[\[A17\]](#)
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;[\[A18\]](#)
 - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*
 - e. *manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;*
 - f. *manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*
 - g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- 4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.
- 4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado
- 4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.[\[A19\]](#)

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.1.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal [A20] é de R\$ [0,00] (*valor por extenso*), perfazendo o valor total [A21] I de R\$ [0,00] (*valor por extenso*).

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

Da Liquidação

7.1. Apresentado o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.1.1. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, no caso de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o [inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR 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 o LOCATÁRIO.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas ([Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018](#)).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022](#).

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice [indicar o índice] de correção monetária. [A22]

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

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

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente. [A23]

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de(.....) *meses/anos*, com início na data de(.....) e encerramento em (.....), nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos. [A24]

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de (.....) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em __/__/__ (DD/MM/AAAA).

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratante [A25], os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice _____ (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI), [A26] ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade [A27].

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade:

Fonte:

Programa de Trabalho:

Elemento de Despesa:

PI:

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

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

12.1.2. 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.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

(1) Multa Moratória de% (..... por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de (.....) dias;

(2) Multa Compensatória de% (..... por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);

(3) Multa Compensatória% a% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1. [\[A28\]](#)

14.2. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.3. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de XX (XXXX) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133, de 2021](#), ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos [na Lei nº 12.846, de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida [Lei \(art. 159\)](#).

14.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da [Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022](#).

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.3. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- 15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- 15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, *caput*, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Local, de de

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCATÁRIO

REPRESENTANTE LEGAL DO LOCADOR

[A1] ORIENTAÇÕES PARA USO DO MODELO – LEITURA OBRIGATÓRIA

1) O presente modelo de Contrato procura fornecer um ponto de partida para a definição do objeto e condições da contratação. **As cláusulas contidas nos modelos de minuta contratual, ao contrário do TR, foram feitas para sofrerem poucas alterações. No entanto, havendo a necessidade de modificações, remanesce plenamente possível assim proceder.**

2) A redação em preto consiste no que se espera ser invariável. Ela até pode sofrer modificações a depender do caso concreto, mas a diferença é que não são disposições feitas para variar. Por essa razão, **quaisquer modificações nas partes em preto, sem marcação de itálico, devem necessariamente ser justificadas nos autos, sem prejuízo de eventual consulta ao órgão de assessoramento jurídico respectivo, a depender da matéria.**

3) **Os itens deste modelo destacados em vermelho itálico devem ser preenchidos ou adotados pelo órgão ou entidade pública contratante segundo critérios de oportunidade e conveniência, de acordo com as peculiaridades do objeto e cuidando-se para que sejam reproduzidas as mesmas definições nos demais instrumentos da contratação (minuta do Edital, se for o caso, e minuta de Termo de Referência), para que não conflitem. São previsões feitas para variarem. Eventuais justificativas podem ser exigidas a depender do caso.**

4) **Alguns itens receberam notas explicativas, destacadas para compreensão do agente ou setor responsável pela elaboração da Minuta Contratual, que deverão ser devidamente suprimidas ao se finalizar o documento na versão original.**

5) **Recomenda-se indicar no processo a versão (mês e ano) utilizada para elaboração da minuta, em especial ao encaminhar o feito para análise jurídica. Tal informação consta no rodapé do documento. Essa indicação pode ocorrer expressamente no despacho de encaminhamento ou mantendo-se o rodapé na minuta encaminhada, conforme o caso. É um dado importante já que indica qual o parâmetro a ser utilizado na checagem.**

6) O registro das atualizações feitas (“Nota de Atualização”) em cada versão pode ser obtido na página principal dos modelos de licitações e contratos no sítio eletrônico da AGU. Quaisquer sugestões de alteração poderão ser encaminhadas ao e-mail: cgu.modeloscontratacao@agu.gov.br.

7) Este modelo poderá ser adotado por todos os entes federados, conforme estabelece o inciso IV do art. 19 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, com a realização das adequações eventualmente necessárias, sobretudo em virtude da possível existência de normas locais específicas, que poderão ser consideradas no caso concreto.

[A1]

[A2] Nota Explicativa: O presente modelo considera as circunstâncias usuais de uma contratação de locação sem serviços agregados. O órgão contratante/locatário deve ajustar esta minuta para que atenda às suas necessidades específicas.

[A3] Nota Explicativa: No caso de pessoa física, recomenda-se que a publicização ativa do CPF ocorra com anonimização, mediante ocultação de dígitos.

[A4] Nota explicativa: Sendo a locadora pessoa física, alterar os campos acima que, neste modelo, tratam da contratação com pessoa jurídica.

[A5] Nota explicativa: O PARECER n.00004/2022/CNMLC/CGU/AGU (NUP: 00688.000716/2019-43), elaborado pela Câmara Nacional de Modelos de Licitação e Contratos Administrativos e aprovado pelo Consultor-Geral da União, ao tratar sobre a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados nos modelos de licitação e contratos, fixou o entendimento de que, nos contratos administrativos, “[...] **não constem os números de documentos pessoais das pessoas naturais que irão assiná-los, como ocorre normalmente com os representantes da Administração e da empresa contratada.** Em vez disso, propõe-se nos instrumentos contratuais os representantes da Administração sejam identificados apenas com a matrícula funcional [...]. Com relação aos representantes da contratada também se propõe que os instrumentos contratuais os identifiquem apenas pelo nome, até porque o art. 61 da Lei nº 8.666, de 1993, e o §1º do art. 89 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, exigem apenas esse dado”.

[A6] Nota Explicativa: Ajustar conforme seja o caso.

[A7] Nota Explicativa: Enfatize-se que o imóvel locado deve atender ao Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, ou documento que o substitua, em conformidade com o disposto no art. 4º do Decreto nº 10.193, de 2019.

[A8] Nota Explicativa: Ajustar conforme seja o caso

[A9] Nota Explicativa: É pouco usual que locações simples, sem serviços acessórios envolvam o tratamento de dados pessoais, razão pela qual não houve a inclusão, neste modelo, da cláusula com as obrigações decorrentes da LGPD, conforme Parecer n. 00004/2022/CNMLC/CGU/AGU. No entanto, caso o contrato envolva tratamento de dados pessoais, nada impede que a área competente insira a cláusula respectiva, a qual poderá ser extraída de qualquer um dos modelos de minuta contratual de serviços.

[A10] Nota explicativa: As cláusulas abaixo são as mínimas necessárias, conforme artigo 22 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

[A11] Nota explicativa: Lembramos que, embora seja praxe no mercado a atribuição da responsabilidade pelo pagamento do IPTU ao locatário, a legislação não estabelece tal obrigação. Ao contrário, a atribuição compete, em princípio ao locador, salvo disposição contratual em contrário (artigo 22, VIII, da Lei nº 8.245, de 1991).

Assim, recomendamos que haja negociação de tal cláusula entre as partes, lembrando sempre do princípio da prevalência do interesse público.

Se a Locatária ficar responsável pelo pagamento do IPTU, convém que se utilize o sistema de reembolso, de modo que esta não arque com eventuais atrasos no pagamento. Nesse caso, a cláusula a ser empregada é:

3.1.10 Pagar, ainda, a LOCATÁRIA juntamente com o recibo do aluguel aos LOCADORES, pelo sistema de reembolso, mediante apresentação de recibo ou comprovantes devidos, as despesas correspondentes ao IPTU, relativo à área locada, excluídas as multas e juros de mora devidos por atraso no pagamento.

Nota Explicativa 2: Atentar que a Contribuição de Iluminação Pública costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos, se for o caso.

[A12] **Nota explicativa:** O conteúdo do subitem deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

É importante exigir laudo atestando o funcionamento dos equipamentos.

[A13] **Nota explicativa:** Trata-se de cláusula a ser negociada, conforme interesse da Administração Pública. A tendência atual é colocar tais encargos sob responsabilidade da Locadora.

Nota explicativa 2: em caso de condomínio, também é possível negociar cláusula com prazo para o locador solucionar o problema, pois cabe a ele entregar o imóvel em perfeito estado de uso. Na prática, ele pode pagar e depois cobrar em regresso do condomínio.

[A14] **Nota explicativa:** O conteúdo do subitem deve ser adaptado de acordo com as características específicas do imóvel locado.

É importante exigir laudo atestando o funcionamento dos equipamentos.

[A15] **Nota explicativa:** As cláusulas são as mínimas necessárias, conforme artigo 23 da Lei nº 8.245, de 1991. As necessidades do órgão ou entidade pública, peculiaridades da locação e características do imóvel podem demandar outras obrigações a cargo das partes.

Os subitens que fazem referência a condomínio só se aplicam quando o imóvel locado pertencer a edifício dividido em unidades autônomas.

[A16] **Nota Explicativa:** Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deve ser previamente aprovada, para fins de indenização. Nessa situação, se a administração fizer a modificação sem autorização, ela não poderá ser ressarcida por isso, razão pela qual se recomenda sempre solicitar a autorização.

[A17] **Nota explicativa:** Recomenda-se verificar se as obrigações constantes neste subitem não ficaram sob responsabilidade da LOCADORA.

[A18] **Nota Explicativa:** Se o contrato tiver como obrigação da Locadora o pagamento da Contribuição de Iluminação Pública, atentar que ela costumeiramente é paga junto com a conta de energia elétrica, devendo, no caso de pagamento conjunto de ambos os valores, a LOCATÁRIA obter os devidos ressarcimentos.

[A19] **Nota explicativa:** Há necessidade de registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual "cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada", em vista do disposto no art. 167, inciso I, nº 3, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

[A20] **Nota Explicativa:** Um dos requisitos da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel (art. 74, § 5º, inciso I da Lei nº 14.133, de 2021) é a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos. O laudo que resultar de tal avaliação irá indicar, ao final, uma margem de valores reputados como aceitáveis para adoção como aluguel.

Conforme orientação do TCU, tal pesquisa de preços costuma englobar a obtenção de orçamentos junto a empresas do ramo (no caso, imobiliárias). Por óbvio, os orçamentos devem referir-se a imóveis de características, instalações e padrão similares àquele que se pretende locar (área útil, número de salas, comodidades, padrões de acabamento, localização, manutenção, etc.).

Não há necessidade de homologação do referido laudo pela Secretaria do Patrimônio da União –

SPU, uma vez que esta foi dispensada pelo artigo 65, inciso IV, da Instrução Normativa nº 67, de 2022 da então Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia.

[A21] **Nota explicativa:** O valor total abrangerá o período original de vigência do contrato.

[A22] **Nota Explicativa:** Deverá a Administração indicar o índice de preços a ser utilizado para a atualização monetária do valor devido ao contratado.

[A23] **Nota Explicativa:** A natureza do contrato e o objeto da contratação irão determinar a retenção tributária eventualmente cabível, bem como a possibilidade de a empresa se beneficiar da condição de optante do Simples Nacional, dentre outras questões de caráter tributário.

[A24] **Nota explicativa:** A Orientação Normativa nº 6, de 01/04/2009, do Advogado-Geral da União, de caráter obrigatório a todos os órgãos jurídicos vinculados à Advocacia-Geral da União determina que "a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993".

Recentemente, o TCU consolidou o seguinte entendimento, no que se refere ao prazo de vigência do contrato de locação de imóvel firmado pela Administração na qualidade de locatária (Acórdão nº 1.127/2009 – Plenário):

“1. Pelo disposto no art. 62, § 3º, inciso I, da Lei nº 8.666/1993, não se aplicam aos contratos de locação em que o Poder Público for locatário as restrições constantes do art. 57 da Lei.

2. Não se aplica a possibilidade de ajustes verbais e prorrogações automáticas por prazo indeterminado, condição prevista no artigo 47 da Lei nº 8.245/91, tendo em vista que (i) o parágrafo único do art. 60 da Lei nº 8.666/93, aplicado a esses contratos conforme dispõe o § 3º do art. 62 da mesma Lei, considera nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração e (ii) o interesse público, princípio basilar para o desempenho da Administração Pública, que visa atender aos interesses e necessidades da coletividade, impede a prorrogação desses contratos por prazo indeterminado.

3. A vigência e prorrogação deve ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação que se lhe impõe e conforme os princípios que regem a Administração Pública, em especial quanto à verificação da vantajosidade da proposta em confronto com outras opções, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.666/93.”

Portanto, a vigência de tal contrato não se limita à vigência do crédito orçamentário (art. 57, caput), nem ao prazo máximo de 60 (sessenta) meses (art. 57, II); por outro lado, também não pode ser indeterminada, nem engessar o interesse da Administração em eventualmente findar um ajuste que já não mais se lhe apresenta vantajoso.

Assim, cumpre ao órgão estabelecer, caso a caso, um prazo de vigência que atenda a suas necessidades, porém limitado e adequado à preservação do interesse público.

[A25] **Nota explicativa:** O PARECER n. 00003/2023/DECOR/CGU/AGU, aprovado pelo Advogado-Geral da União, ratificou o entendimento da Consultoria-Geral da União de que o reajuste em sentido estrito dos preços contratados, por meio da aplicação de índice que reflita efetivamente as variações dos custos do mercado, não representa uma modificação contratual e sua concessão ex officio pela Administração deve ser a regra, independentemente da natureza do objeto, incluindo serviços continuados e contratos de escopo. Todavia, restou assentado, excepcionalmente, que, “Por caracterizar-se o reajuste em sentido estrito como direito de ordem patrimonial e disponível, não há óbice jurídico para que, em tese, seja consumada a renúncia tácita ou a preclusão lógica do seu exercício nos contratos continuados e nos contratos de escopo, desde que cumulativamente: (a) o edital ou contrato preveja expressamente que a concessão do reajuste resta condicionada à solicitação do contratado; (b) que não haja solicitação do reajuste antes da celebração de aditamento de vigência; (c) seja celebrado aditamento para a prorrogação do prazo de vigência do contrato sem qualquer ressalva quanto à ulterior análise pela Administração do reajuste e (d) o edital expressamente preveja que a formalização do aditamento sem a concessão do reajuste, ou ressalva de sua superveniente análise, será considerada como renúncia ou preclusão lógica do direito”. Observe-se que, para condicionar o reajuste à solicitação do contratado, a Administração deverá apresentar **motivação idônea** nos autos do processo administrativo, promovendo as respectivas adequações na cláusula sétima da minuta de termo de contrato.

[A26]

Nota Explicativa: O índice de reajuste eleito deve ser aquele que melhor reflita a recomposição de preços do específico setor do objeto do contrato (no caso, locação imobiliária).

Normalmente, na locação de imóveis, o índice adotado é o IGP-M, ou o IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas, mas trata-se de critério técnico a ser analisado pelo órgão.

[A27] **Nota Explicativa 1:** A Administração deverá atentar para que o índice utilizado seja o indicador mais próximo da efetiva variação dos preços dos bens a serem fornecidos, “...o qual deverá ser preferencialmente um índice setorial ou específico, e, apenas na ausência de tal índice, um índice geral, o qual deverá ser o mais conservador possível de forma a não onerar injustificadamente a administração...” – TCU, Ac. nº 114/2013-Plenário.

Nota Explicativa 2: A Administração poderá, ainda, utilizar índices diferenciados, inclusive mais de um, de forma justificada, de acordo com as peculiaridades envolvidas no objeto contratual (art. 25, § 7º, da Lei n.º 14.133, de 2021). Caso haja a utilização de mais de um índice, deverá a Administração ajustar a redação da cláusula de modo a especificar o insumo respectivo sobre o qual incidirá cada índice de correção.

[A28]

Nota Explicativa 1: As penalidades aqui previstas são meramente exemplificativas, podendo ser ajustadas conforme circunstâncias do caso concreto.

Nota Explicativa 2: Sendo um contrato da Administração, regido por normas de direito privado, não é aplicável o regime sancionatório da Lei nº 14.133, de 2021, que pressupõe um poder excepcional da Administração.

ANEXO III - DO EDITAL

MODELO DE FORMULÁRIO PADRÃO DE PROPOSTA

(NOME OU RAZÃO SOCIAL DO PROPONENTE), CNPJ/CPF/RG nº (número do CNPJ ou CPF e RG), residente e domiciliado OU com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal (se for o caso de representação), (NOME DO REPRESENTANTE), CPF/RG nº (número do CPF e do RG), para os fins do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2025 da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF, referente à locação de imóvel que atenda as especificações constantes no Termo de Referência e Edital de Chamamento Público, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: R\$ 0,00 (valor por extenso)

VALOR ANUAL DO ALUGUEL: R\$ 0,00, (valor por extenso)

ENDEREÇO DO IMÓVEL: (com CEP)

ÁREA DO IMÓVEL: _____

O IMÓVEL ESTÁ SITUADO NA REGIÃO DE INTERESSE DE ACORDO COM O TR: () SIM () NÃO

VALIDADE DA PROPOSTA: mínimo de 90 (noventa) dias: _____

Dados complementares de identificação e contato do proponente:

E-mail: _____

Telefone: _____

Outros: _____

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal - SEDET/DF, como proponente acima identificado requero através da presente Proposta para a Locação de Imóvel, publicado por meio do Chamamento Público nº 01/2025, declarando sob as penas da lei que:

- a) As informações prestadas nesta Proposta são verdadeiras;
- b) Qualquer fato superveniente impeditivo ou de contratação será informado;
- c) Conhece os termos do Edital de Chamamento bem como as informações e condições para o cumprimento das obrigações objeto dessa proposta com as quais concorda;
- d) Está de acordo com as normas e tabelas de valores definidos;
- e) Não se encontra suspenso nem declarado inidôneo para participar de licitações ou contratar com órgão ou entidades da Administração Pública;
- f) Não se enquadra nas situações de impedimentos previstos neste Edital;
- g) Não há qualquer fato superveniente impeditivo da participação;
- h) Apresentará anexo ao presente requerimento toda a documentação exigida no Edital de Chamamento devidamente assinada e rubricada para efetivação do Contrato, pedindo deferimento.

Local, ____ de _____ de ____.

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)

ANEXO IV - DO EDITAL

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IMPEDITIVO

(Nome da empresa), inscrita no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) portador da carteira de identidade nº e do CPF nº sediada (endereço completo), DECLARA, sob as penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para a sua habilitação no presente certame, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Local, ____ de _____ de ____.

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)

ANEXO V - DO EDITAL

MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE A EMPRESA NÃO UTILIZA MÃO DE OBRA DIRETA OU INDIRETA DE MENORES

(Nome da empresa), inscrita no CNPJ nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) portador da carteira de identidade nº e do CPF nº sediada (endereço completo), DECLARA, para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358, de 05 de setembro de 2002, que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 (dezesseis) anos.

Ressalva: emprega menor, a partir de 14 (catorze) anos na condição de aprendiz.

Local, ____ de _____ de ____.

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)

ANEXO VI - DO EDITAL

MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE A EMPRESA LICITANTE NÃO ESTÁ SOB PENA DE INTERDIÇÃO TEMPORÁRIA

A empresa abaixo qualificada, interessada em participar do CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/2025, declara, sob as sanções cabíveis, de que não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605, de 12/02/98.

Razão Social:

CNPJ/MF:

Tel:

Endereço/CEP:

Local, ____ de _____ de ____.

Nome e assinatura do declarante (número da identidade ou do CPF)



Documento assinado eletronicamente por **FRANCIMARY COIMBRA DA SILVA - Matr.0281227-4, Chefe da Unidade de Licitações**, em 26/06/2026, às 10:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **205935219** código CRC= **0FECE6AB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A - Bairro Asa Norte - CEP 70750-541 -