



Governo do Distrito Federal
Administração Regional de Água Quente - RA XXXV

Comissão Especial de Locação de Imóvel

Projeto Básico - RA-AQ/GAB/CELI

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

Locação de imóvel localizado nos domínios da Região Administrativa de Água Quente-RAXXXV ou adjacências, para acomodar a Sede Administrativa da Administração Regional do Água Quente viabilizando o desempenho de suas atribuições precípua, no intuito de acomodar sua estrutura organizacional e operacionalizar suas atividades, conforme estatuídas no Art. 1º, do Anexo I, do Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017, na Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, bem como no Art. 72 e inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133, 1º de abril de 2021 a seguir:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

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

(...);

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DA JUSTIFICATIVA

A necessidade de se instalar a Sede da Administração Regional de Água Quente- RAXXXV nos domínios da própria RA ou adjacências se verifica desde a criação deste Órgão no ano de 2022 que, a título precário, foi alocado em imóvel, localizado às margens da DF-280, Quadra 1, lote 27, loja 1 e 2, Rócio. Ressalta-se que esta serventia vem desempenhando suas atribuições em local provisório e de forma inadequada desde a sua criação. A área atual é insuficiente para atender a estrutura administrativa desta RA.

Como se não bastasse este aspecto originário, as informações dos relatórios de diagnóstico do ambiente de trabalho nas edificações que compõem o complexo administrativo da Sede Administrativa da Administração Regional de Água Quente, anexos ao Processo 04041-00000151/2024-54, Análise de Riscos (138432565), Análise Técnico-Administrativa - Anexo VII do diagnóstico - RA XXXV (138432820), Laudo de Vistoria (136603643), traz a luz ao que está exposto no complexo administrativo da RA de Água Quente – convergindo a uma situação insustentável pelos riscos que descrevem e pela má qualidade de vida no trabalho.

De tal forma, a locação assenta sua viabilidade por atender a urgência da necessidade,

diante dos fatos expostos anteriormente, bem como pelo fato do Governo do Distrito Federal não dispor de imóvel pertencente ao Distrito Federal, conforme o Ofício Nº 2540/2024 – SEGOV/SECID, datado de 10/04/2024 (138023063), que atenda às necessidades do serviço, de acordo com a descrição das atividades previstas em seu Regimento Interno - anexo I, do Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017.

A nova Sede deve vislumbrar um ambiente saudável e adequado aos servidores e cidadãos, que atenda aos padrões legais de acessibilidade, conforto termo-acústico, ergonomia, estacionamento e demais legislações pertinentes, permitindo à Administração ampliar a qualidade do atendimento hoje dispensado ao cidadão de Água Quente, tendo como finalidade a maior eficácia e eficiência dos serviços prestados à comunidade.

Ainda como vantagem, é possível citar a melhoria na execução dos processos a cargo da Administração Regional pela reorganização e redistribuição dos servidores, habilitadas pela conformidade do novo ambiente, condições laborativas adequadas e com menor risco. Visto que o espaço físico das instalações atuais não é suficiente para o pleno desempenho de suas atribuições, com base no decreto supra.

Inexistindo edificações adequadas ou que não atendam às necessidades locatícias previstas neste Projeto Básico, dentro da Poligonal da Região Administrativa de Água Quente, considerar-se-ão as regiões adjacentes à Região Administrativa de Água Quente. Entende-se por Regiões Adjacentes às áreas situadas em um raio de 1,5 km da sede atual.

3. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

3.1. Quanto às instalações prediais, a edificação deverá apresentar:

I. A área de localização deverá possuir boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e transporte público.

II. Instalações elétrica, lógica, telefônica, hidráulica em funcionamento e em perfeito estado com as características a seguir:

a) A instalação elétrica deverá estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e atender às prescrições das normas da ABNT, em particular a NBR – 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão); a NBR — ISO/CIE8995-1:2013 (Iluminância de Interiores), a NM280 (Condutores de cabos isolados — Características) e NBR 7288 (Cabos de potência com isolamento sólida extrusada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV); NR 10;

b) A edificação, deverá disponibilizar os pontos de rede já em funcionamento, a rede, se já instalada, deverá ter capacidade de transmissão mínima de 100 mbps;

c) Estas conexões lógicas deverão permitir a ligação entre um ambiente de Centro de Dados (Datacenter) onde estarão os servidores e todos os demais ambientes da Administração.

III. Instalações hidrossanitárias em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, entupimento, trinca ou quebra, devendo ainda estar equipadas por: lavatórios com ou sem colunas, janela de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros, divisórias e portas em perfeito estado de conservação, no caso de banheiros com baias;

IV. Sanitário (s) adaptado (s) para Pessoas com Deficiência (PCD), conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

V. Caixa d'água dimensionada para a ocupação prevista para a edificação, considerando servidores e visitantes, em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da instalação da Administração Regional, no caso da limpeza não ter sido efetuada em período inferior a (6) seis meses;

VI. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na execução nas instalações deverão

obedecer rigorosamente às normas da ABNT, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

VII. O fornecimento de energia elétrica pela NEOENERGIA deverá ser com conta individualizada correspondente à área locada, em fatura emitida pela concessionária.

VIII. O fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB deverá acontecer com conta individualizada correspondente à área locada, em fatura emitida pela concessionária;

IX. Caso as instalações elétricas ou de rede apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária, estes custos correrão por conta do LOCADOR.

3.2. Imóvel situado na Região Administrativa de Água Quente ou adjacências, que atenda às normas Urbanísticas relacionadas ao uso e ocupação do solo;

3.3. A área útil do imóvel deverá ser de no mínimo 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e máxima de 2.800 m² (Dois mil e oitocentos metros quadrados), o estacionamento coberto ou garagem fica condicionada a avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Comissão Especial de Locação de Imóvel (CELI) da Administração Regional da Administração Regional de Água Quente.

Atualmente a Administração conta com 47 (quarenta e sete) colaboradores, entre servidores efetivos, comissionados sem vínculo, terceirizados e reeducandos. Ressalta-se que a área dimensionada neste projeto básico prevê espaço para abrigar os novos servidores que serão encaminhados a esta Administração.

A área a ser ocupada deverá conter as seguintes especificações:

3.3.1. Salas funcionais individuais;

3.3.2. Salas funcionais com configuração de escritório;

3.3.3. Salas de Reunião;

3.3.4. Recepções/salas de espera;

3.3.5. Espaços Multiuso;

3.3.6. Banheiros, sendo pelo menos 2(dois) acessíveis, nos termos da NBR 9050, à pessoas com deficiência, por pavimento(se houver), sendo 1(um) feminino e 1(um) masculino;

3.3.7. Espaços reservados para Arquivo e almoxarifado;

3.3.8. Espaços reservados para guarda de máquinas e equipamentos;

3.3.9. Espaço reservado para servidores/equipamentos de TI;

3.3.10. Salas para acomodar colaboradores terceirizados;

3.3.11. Vagas de estacionamento privativo;

3.3.12. Pelo menos 1(uma) copa, com espaço para acomodar eletrodomésticos e mesa, necessários a seu funcionamento;

3.3.13. Hall de entrada com espaço para atendimento ao público com balcão;

3.3.14. Rede lógica e elétrica instalada aterrada, em conformidade com a NBR 5410;

3.3.15. Instalações hidráulicas deverão estar em conformidade com a NBR 5626;

3.3.16. Pavimentação interna em bom estado;

3.3.17. Caso a edificação seja de múltiplos andares a escada deverá seguir as características descritas na NBR 9050;

3.3.18. Desníveis de piso vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;

3.3.19. Os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para PCD, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos;

3.3.20. A porta de entrada deverá ter 1(uma) cobertura com metragem mínima de 2mx4m;

3.3.21. Portas internas e externas com largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e, no caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

3.3.22. Bom estado de conservação, atestado por laudo técnico de Engenheiro Civil registrado no CREA ou Arquiteto registrado no CAU;

3.3.23. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou Normas de edificação e uso do solo do Distrito Federal, ao conjunto de Normas Urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT), Código de Edificações, Lei e Decreto, LUOS e NGB 119/97;

3.3.24. Deverá apresentar iluminação natural por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos em legislação;

3.3.25. Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, ainda assim vença este certame, o Locador deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, visando adequar o imóvel à necessidade desta Administração, sem quaisquer ônus ao Contratante/Locatário, o mesmo terá prazo de 20 (vinte) dias a contar da assinatura do contrato, para adaptá-las;

3.3.26. A edificação deverá ter condições de segurança, como saídas de emergência e extintores de incêndios em cada corredor;

3.3.27. A área de localização deverá possuir boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, de preferência em proximidade de paradas de ônibus;

3.3.28. O imóvel deverá ter sua documentação regular, diante da realidade fática da Região Administrativa de Água Quente composta por certidão de Cessão de Direito que garanta ao Locador a efetiva posse mansa e pacífica do imóvel enquanto vigorar o contrato de aluguel entre as partes, bem como o nada consta de IPTU/TLP, documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF;

3.3.29. O imóvel deverá possuir seguro contra incêndio e outros sinistros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, nos termos do inciso VIII do art. 22 da Lei no 8.245, de 18 de Outubro de 1991, enquanto persistir a locação. O seguro contra incêndio deverá ser apresentado junto a CELI até 15 dias após a assinatura do contrato;

3.3.30. O LOCADOR é obrigado a exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos a contratação da apólice de seguro;

3.3.31. A edificação deverá ter a capacidade de abrigar plenamente a estrutura funcional, de acordo com o Organograma da Administração, bem como ser compatível com a execução das atividades de cada uma das unidades, consoante prescrição do Decreto nº 38.094, de 28 de março de 2017.

O prédio deverá atender em pleno ao Estudo Técnico Preliminar – RAXXXV, baseado no organograma funcional da Administração e sobre as exigências das atividades a serem desenvolvidas.

Até a assinatura do termo de Recebimento do Imóvel, o Locador não fará jus ao recebimento de aluguéis.

4. DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES

4.1. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

4.1.1. Apresentar, antes da contratação, documentação regular composta por:

4.1.1.1. Carta de Habite-se (se houver);

4.1.1.2. Certidão de Registro do Imóvel ou Cessão de Direitos;

4.1.1.3. Certidão Negativa de Ônus do Cartório de Registro de Imóveis (se houver);

4.1.1.4. Comprovantes de pagamento IPTU/TLP 2023;

4.1.1.5. Certidão negativa de IPTU do Imóvel;

4.1.1.6. Certidão de quitação de taxas;

4.1.1.7. Cópia Autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do Locador do Imóvel ou responsável legal;

4.1.1.8. Comprovante de residência do Locador do imóvel;

4.1.1.9. Certidão de Nada Consta emitida pelo TRT da 10ª Região do Locador;

4.1.1.10. Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal do Locador;

4.1.1.11. Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional Federal 1ª Região do Locador;

4.1.1.12. Dois números de telefone para estabelecer contato com o Locador do imóvel;

4.1.1.13. Certidão de regularidade do Locador do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;

4.1.1.14. Demais certidões e/ou emolumentos exigidos por legislações pertinentes;

4.1.1.15. Laudo de vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais, assinada por técnico competente e habilitado;

4.1.1.16. Documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal — CBMDF;

4.1.1.17. Todos os projetos dos Sistemas de proteção contra incêndio e pânico deverão estar devidamente aprovados no CBMDF.

4.1.2. Arcar com o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições (incluindo o IPTU, TLP, taxas e prêmios de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais) que por ventura incidam sobre o serviço contratado, sem qualquer alteração no valor do contrato;

4.1.3. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

4.1.4. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;

4.1.5. Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Administração Regional de Água Quente do Distrito Federal;

4.1.6. Deverá o locador observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente;

4.1.7. Pagar os impostos, as taxas e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo apresentar os comprovantes de quitação à Locatária. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas a contratação;

4.1.8. Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva, corretiva e emergencial – das infraestruturas físicas, elétricas, hidráulicas, climatização, elevadores (se houver), cobertura/telhado, revestimento de pisos/paredes, hidro-sanitária, esquadrias/vidros, geradores (caso tenha), entre outros, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários a realização de tais manutenções;

4.1.9. O Locador arcará com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

4.1.10. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos, realizar manutenção do elevador (se houver), ar condicionados, da rede de internet e de pontos de telefonia, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados;

4.1.11. Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 14.133/2021, no inciso XIII, do Artigo 92 e cadastramento junto ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF ou sistema similar utilizado pelo Governo do Distrito Federal, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;

4.1.12. Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;

4.1.13. Informar à locatária, em até 20 (vinte) dias corridos, quaisquer alterações na Titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

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

4.1.15. Responder por perdas e danos que vier a causar a contratada, ou a terceiros, em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, independentemente de outras cominações contratuais ou legais, a que estiver sujeita;

4.1.16. Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital nº 6.138, de 24 de Janeiro de 2018 e alterações – Código de Edificações do Distrito Federal; 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; Decreto nº 21.361, de 20 de julho de 2000 – 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 pânico 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 confronto nos locais de trabalho; Portaria nº 3.523/GM, 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;

4.1.17. 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, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

4.1.18. O Locador deverá observar a Lei Distrital nº 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

4.2. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

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

4.2.2. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

4.2.3. Efetuar pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal (pessoa física ou jurídica) junto a Fazenda do Distrito Federal, da Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

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

4.2.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;

4.2.6. 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;

4.2.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.2.8. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, por via mensagem eletrônica (e-mail) como as eventuais turbações de terceiros;

4.2.9. Contactar o Locador para realizar imediata reparação de danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes e prepostos;

4.2.10. Requerer, por sua conta e ônus, junto à Companhia Energética de Brasília — CEB e junto à Companhia de Abastecimento de Brasília (CAESB), o fornecimento de energia e de água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento do Imóvel, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;

4.2.11. Ressarcir o valor de IPTU que estará incluso no pagamento da mensalidade do aluguel, proporcionalmente à área e aos meses locados, relativo aos valores pagos à Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, no que se referem ao IPTU/TLP e a Taxa de Uso do Subsolo;

4.2.12. Notificar ao LOCADOR, por escrito e com antecedência, sobre multas, penalidades e quaisquer débitos de sua responsabilidade; e

4.2.13. Permitir a vistoria do Imóvel pelo LOCADOR ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

5. DA FUNDAMENTAÇÃO

O presente projeto básico foi instruído nos termos dos artigos 51, art. 72 e art. 74 inciso V, da Lei n. 14.133/2021, Decreto n. 33.788/2012 e artigo 51 a 57 da Lei n. 8.425/91 e legislações correlatas.

6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período.

7. DA CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA

Conforme preceitua o Decreto nº 32.598/2010 e a Portaria nº 135, de 26 de julho de 2016, publicada no DODF de 28/07/2016, a presente despesa classificar-se-á a conta do Programa de Trabalho 04.128.8205.8517.0055 - Manutenção dos Serviços Administrativos Gerais - Aluguel da Sede -Água Quente, Natureza de Despesa 33.90.39, Fonte 100.

8. DA RETIRADA DO PROJETO BÁSICO E ENTREGA DAS PROPOSTAS

Os interessados deverão retirar o Projeto Básico, contendo todas as exigências do imóvel a ser locado, na recepção da Administração Regional de Água Quente- RAXXXV ou por e-mail, para celi.aq@aguaquente.df.gov.br, após a publicação oficial do Edital de Chamamento, a ser considerado para apresentação de proposta comercial.

A proposta deverá ser entregue pessoalmente no endereço da atual Sede da Administração Regional de Água Quente- RAXXXV, DF-280, Quadra 1, lote 27, loja 1 e 2, Rócio, Água Quente – Brasília/DF, CEP: 72.667-400. - BRASÍLIA – DF, em envelope fechado e lacrado ou por e-mail, para celi.aq@aguaquente.df.gov.br. A proposta deverá ser entregue em até 15 (quinze) dias corridos, após a publicação do Edital de Chamamento, referente a este processo licitatório, endereçada à Comissão de Especial de Locação de Imóvel da Administração Regional de Água Quente- RAXXXV.

9. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

9.1. A proposta deverá ser apresentada pela proponente;

9.2. Não serão recebidos envelopes após o prazo determinado no subitem anterior;

9.2.1 Não serão admitidos e-mails encaminhados com documentação faltante;

9.3. A proposta deverá ser apresentada, sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, principalmente nos campos que envolverem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação;

9.4. Deverá constar da proposta o preço de locação por m² da área útil, separadamente, bem como a despesa ordinária de condomínio, e os valores de IPTU a serem diluídos nos meses de aluguel, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação, considerando todas as especificações previstas no Projeto Básico;

9.5. Deve constar, ainda, as provisões de IPTU/TLP e taxa de ocupação de subsolo, se houver;

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

9.7. A proposta deverá estar assinada pelo Locador ou seu representante, desde que possua poderes para tal;

9.8. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento Convocatório;

9.9. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal;

9.10. Todos os imóveis ofertados serão vistoriados e avaliados em conformidade com a ficha de avaliação constante no presente projeto Básico (Anexo I).

10. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR EXIGIDA

Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

10.1. Endereço do imóvel;

10.2. Número de pavimentos (se houver);

10.3. Área de expediente (total e por pavimento, se houver);

10.4. Área total do imóvel;

10.5. Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);

10.6. Cópia autenticada do Registro de imóvel ou da Cessão de Direitos;

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

10.8. Croqui ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas;

10.9. Dados para contato (correio eletrônico, número de telefone/fax);

10.10. Os proponentes deverão comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista. A comprovação poderá ser efetuada pelo credenciamento e regularidade de situação no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores —SICAF, instituído pela Instrução Normativa NE 02 de 11/10/2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão que será verificada por meio de consulta on-line no sistema; ou, caso Contrário, poderá ser efetuada mediante a apresentação, juntamente com a proposta de preço, dos seguintes documentos:

10.10.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional, conforme inciso III, do Art. 63, da Lei 14.133/2021, mediante a apresentação de:

10.10.2. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia Tempo de Serviço (FGTS), se for o caso;

10.10.3. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa, nos termos do Título;

10.10.4. Prova de regularidade para com a Fazenda do Distrito Federal:

a) Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com Efeito de Negativa, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal, em plena validade, para as empresas com sede ou domicílio fora do Distrito Federal, que poderá ser obtida através do site www.fazenda.df.gov.br.

11. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

Serão desclassificadas as propostas que:

11.1. Não atendam às exigências contidas nos Quadros de Requisitos constantes no Programa de necessidades, deste Projeto Básico;

11.2. Apresentem descontos excessivos ou manifestamente inexequíveis;

11.3. Ofereçam vantagens ou alternativas não previstas, de interpretação dúbia ou rasuradas, ou ainda que contrariem no todo ou em parte o presente Projeto Básico;

11.4. A escolha dentre as propostas classificadas caberá Administração Regional de Água Quente-RAXXXV, após avaliação e recomendação da Comissão de Avaliação e Recebimento nomeada com este

objetivo, cuja recomendação deverá indicar o imóvel que melhor atenda aos requisitos do edital.

12. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será feito conforme Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal:

12.1. Mediante apresentação pelo LOCADOR da Nota Fiscal/Fatura da empresa devidamente atestada pelo executor do contrato e será realizado até 10 (dez) dias de sua apresentação, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento;

12.2. Os pagamentos serão realizados em moeda corrente nacional;

12.3. O LOCADOR não poderá solicitar pagamento antecipado da despesa;

12.4. Administração Regional de Água Quente- RAXXXV 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 LOCADOR;

12.5. O descumprimento das metas definidas e das condições descritas neste projeto básico poderão ser objeto de glosas cujo valor percentual terá por base os termos do inciso XII, do Art. 192, do Decreto nº 44.330/2023, neste projeto básico e demais legislações correlatas;

12.6. No caso de serem feitas glosas aos documentos apresentados, a Administração Regional de Água Quente- RAXXXV deverá comunicar por escrito ao LOCADOR, via e-mail ou pelo executor do contrato, que terá o prazo de 05 (cinco) dias, contados da data da comunicação, para substituí-los ou apresentar a carta de glosa;

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

12.8. Serão retidos na fonte os tributos e contribuições sobre os pagamentos efetuados, conforme legislação vigente.

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A dotação orçamentária a ser utilizada para fazer face a contratação do serviço estará contida na Lei Orçamentária Anual de 2023, Lei nº 7.212, de 30 de Dezembro de 2022.

Unidade Gestora, Gestão e Unidade Orçamentária: 09117 - ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO RECANTO DAS EMAS, conforme DECRETO Nº 44.633, DE 13 DE JUNHO DE 2023.

Programa de Trabalho 04.122.8205.8517.0213 - Manutenção dos Serviços Administrativos Gerais - Manutenção de Serviços Administrativos - Aluguel de Sede - de Água Quente.

Natureza de Despesa: 339039, Fonte 100 - Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica — Locação de Imóveis.

Fonte de Recursos: 100 — Tesouro;

Modalidade: Global.

14. DOS REAJUSTAMENTOS DE PREÇOS

O valor do aluguel será fixo, pelos primeiros doze meses, contados da data de assinatura do Contrato. Decorrido este prazo, será admitido reajuste, que terá como limite máximo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, nos termos do Decreto nº 37.121/2016. Os reajustes subsequentes somente serão deferidos depois de decorrido o prazo de um ano, contado do primeiro. O reajuste do valor do aluguel não terá efeito retroativo.

O valor do aluguel definido poderá ser alterado, tendo em vista a restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente, com base na alínea d, inciso LVIII, do art. 6, da Lei 14.133/2021, quando verificada a ocorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis que resultem em algum desequilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

15. DA RESCISÃO

A LOCATÁRIA poderá rescindir o Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137, da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção das previstas nos inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII, da Lei no 14.133/2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido; Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII, do artigo 137, da Lei no 14.133/2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º, da Lei no 8.245/1991, no artigo 413 40 Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16. DAS PENALIDADES

Pela inexecução total ou parcial do previsto no contrato ou pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Administração Regional de Água Quente- RAXXXV poderá, garantida a prévia defesa e observada a gravidade da ocorrência, aplicar ao LOCADOR, as sanções administrativas conforme disposto no Decreto n. 44.330/2023 e suas alterações, sem prejuízos das demais sanções previstas nos artigos 156 a 163 da lei 14.133/2021 e demais legislações correlatas aplicadas ao caso.

Caso a CONTRATADA não cumpra integralmente as obrigações, e em caso de atraso injustificado na execução, ou inexecução total ou parcial dos compromissos assumidos com a Administração, ficará sujeita às sanções previstas no art. 115 da Lei 14.133/2021, e demais normas pertinentes, assegurados, nos termos da lei, a ampla defesa e o contraditório em conformidade com o art. 155 e 156, da Lei 14.133/2021, facultada ao Distrito Federal, em todo caso, a rescisão unilateral, descontada da garantia oferecida ou judicialmente, bem como investir-se na posse de bens, alienar coisas, promover contratações para conclusão ou aperfeiçoamento de obras ou serviços, ficando sujeitas às seguintes sanções:

I. Advertência: aviso por escrito, emitido quando a CONTRATADA descumprir qualquer obrigação;

II. Multa: sanção pecuniária que será imposta pelo ordenador de despesas, por atraso injustificado na entrega ou execução do contrato, e será aplicada nos seguintes percentuais:

a) 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços, calculado sobre o montante das parcelas obrigacionais adimplidas em atraso, até o limite de 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento), que corresponde a até 30 (trinta) dias de atraso (Redação dada pelo Decreto 35.831, de 19/09/2014, DODF de 22/09/2014 p 6);

b) 0,66 % (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços, calculado, desde o primeiro dia de atraso, sobre o montante das parcelas obrigacionais adimplidas em atraso, em caráter excepcional, e a critério do órgão contratante, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias, não podendo ultrapassar o valor previsto para o inadimplemento completo da obrigação contratada (Redação dada pelo Decreto 35.831, de 19/09/2014, DODF de 22/09/2014 p 6);

c) 5,0% (cinco por cento) sobre o valor total do Contrato/nota de empenho, por descumprimento do prazo de entrega, sem prejuízo da aplicação do disposto nos incisos I e II deste artigo;

d) 15% (quinze por cento) em caso de recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Administração, recusa parcial ou total na entrega do material, recusa na conclusão do serviço, ou rescisão do contrato/ nota de empenho, calculado sobre a parte inadimplente;

e) Até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato/nota de empenho, pelo descumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto prazo de entrega. (Redação dada pelo Decreto 35.831, de 19/09/2014, DODF de 22/09/2014 p 6).

III. Suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração do Distrito Federal, por prazo não superior a 2 (dois) anos, e dosada;

IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

As sanções previstas nos incisos I, III e IV poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis; A aplicação dessas sanções não exclui a possibilidade de responsabilização da CONTRATADA por eventuais perdas e danos causados à Administração Regional de Água Quente.

A(s) multa(s) deverá(ão) ser recolhida(s) no prazo máximo de 10(dez) dias, a contar da data do recebimento da(s) comunicação(ões) enviada(s) pela CONTRATANTE. As sanções previstas neste documento são independentes entre si, podendo ser aplicadas de forma isolada ou cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis. A multa será formalizada por simples apostilamento contratual, na forma do art. 136, e seus incisos, será executada após regular processo administrativo, oferecido à CONTRATADA a oportunidade de defesa prévia, no, prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, nos termos do § 8º, do art. 156, da Lei nº 14.133/2021.

17. DO FORO

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

Comissão Especial de Locação:

I – MAYRA DOS SANTOS CAVALCANTI, Presidente da Comissão;

II – JOSÉ PEREIRA PINTO, Membro da Comissão;

III – CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO, Membro da Comissão;

IV – IGHOR LIMA RODRIGUES, Membro da Comissão;

V – AMANDA KARLA SOARES DE SOUZA, Membro da Comissão;

VI – LUCAS ALVES MENDES, Membro da Comissão;

VII – THAINARA SOUSA SANTOS, Membro da Comissão.



Documento assinado eletronicamente por **MAYRA DOS SANTOS CAVALCANTI - Matr.1715150-3, Presidente da Comissão.**, em 22/04/2024, às 17:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO - Matr.1715156-2, Chefe da Assessoria Técnica**, em 23/04/2024, às 11:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **IGHOR LIMA RODRIGUES - Matr.1716817-1, Chefe da Assessoria de Planejamento**, em 24/04/2024, às 09:07, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=139069846)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=139069846)
verificador= **139069846** código CRC= **CCD5C8C7**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
STH AGUA QUENTE QD 01 LT 27 DF 280 - Bairro Água Quente - CEP -
Telefone(s):
Sítio