



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para a prática dos devidos atos administrativo relativo às locações de imóveis Portaria nº 156 de 27/07/2019

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Nº: 01/2024-SEJUS/COLIM
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA	
LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DA PROPOSTA	
<p>1. A proposta poderá ser entregue em envelope lacrado na unidade do Protocolo desta SEJUS/DF OU digitalizada e encaminhada ao seguinte endereço de correio eletrônico: colim@sejus.df.gov.br, devendo ser endereçada à COLIM/SEJUS, em até 15 (quinze) dias corridos após a publicação do Chamamento.</p> <p>1.1. Endereço de Correio Eletrônico: colim@sejus.df.gov.br;</p> <p>1.2. Endereço Físico: Protocolo da SEJUS/DF, no endereço: SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900;</p> <p>1.2.1. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 08h00 às 18h00.</p>	
OBJETO	
<p>1. Locação de imóvel de, no mínimo, 260 m² (duzentos e sessenta metros quadrados) de área útil, para acomodar a sede da Sede da Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF), em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, e com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, artigos 72, I, e 74, V.</p>	
DA PROPOSTA	
<p>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 Justiça e Cidadania do Distrito Federal, qual seja: www.sejus.df.gov.br, ou enviar uma solicitação para o e-mail colim@sejus.df.gov.br.</p> <p>2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;</p> <p>3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:</p> <p>3.1. Data da emissão da proposta;</p> <p>3.2. Conter nome ou razão social do proponente;</p> <p>3.3. Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;</p> <p>3.4. Conter 2 (dois) telefones e e-mail para contato do Proponente;</p> <p>3.5. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;</p> <p>3.6. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;</p> <p>3.7. Área útil disponível para locação do imóvel;</p> <p>3.8. 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 Edital;</p> <p>3.9. Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta;</p>	

3.10. Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);

3.11. É obrigatória a apresentação de documento de demonstre a propriedade e/ou a posse do imóvel ofertado na proposta;

3.12. Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.

3.13. 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/Locatária;

3.14. 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;

3.15. 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.

AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E VISTORIA DOS IMÓVEIS

1. Todas as propostas entregues serão **avaliadas** pela SEJUS-DF, que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Projeto e no Chamamento Público.

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

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.**

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.

DA CONTRATAÇÃO

1. 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 **Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.**

2. 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 SEJUS/DF.

3. 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.

4. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.

ANEXO I**PROJETO BÁSICO****1. DO OBJETO**

O presente Projeto Básico tem como objeto a locação de um imóvel, para acomodar a **Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará**, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, conforme previsto na

Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, no Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, e nos artigos 72, I, e 74, V da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

2. DA FINALIDADE

Tem como finalidade a apresentação das características físicas necessárias, para nortear o ato de locação de um imóvel, a fim de garantir o funcionamento da **Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará**, e assegurar o andamento da execução das Medidas Socioeducativas de Semiliberdade.

3. DA MOTIVAÇÃO

As Medidas Socioeducativas de Semiliberdade estão previstas no art. 112, da Lei nº 8.069, de 13 de maio de 1990 - Estatuto da Criança e do Adolescente. Cujas aplicações tem como objetivo primordial, dentre outros, a integração social do adolescente e a garantia de seus direitos individuais e sociais, por meio do cumprimento de um Plano Individual de Atendimento - PIA (art. 1º, §2º, Inciso II, da Lei nº 12.594/2012).

Nesse contexto, a Resolução nº 119, de 11 de dezembro de 2006 - CONANDA (Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente), aprovou a criação de uma Política Pública destinada à inclusão do adolescente, em conflito com a lei, na sociedade. Essa Política Pública foi intitulada como Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo - SINASE (o documento do SINASE encontra-se protocolado na Secretaria Especial dos Direitos Humanos, da Presidência da República - Processo nº 0000.001308/2.006-36, folhas 1 a 122).

Posteriormente, a Lei nº 12.594, de 18 de janeiro de 2012, instituiu o Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE), o qual dispõe sobre a regulamentação da execução das Medidas Socioeducativas, aplicadas aos adolescentes autores de atos infracionais.

Segundo a previsão da mencionada Lei, em seu art. 1º, § 1º, entende-se por SINASE:

“O conjunto ordenado de princípios, regras e critérios que envolvem a execução de Medidas Socioeducativas, incluindo-se nele, por adesão, os sistemas estaduais, distrital e municipais, bem como todos os planos, políticas e programas específicos de atendimento ao adolescente em conflito com a lei”.

Em relação ao Programa de Atendimento, previsto no art. 1º, § 3º, este é conceituado como:

“A organização e o funcionamento, por unidade, das condições necessárias para o cumprimento das Medidas Socioeducativas”.

Por Unidade, conforme descrito no art. 1º, § 4º, entende-se como:

“A base física necessária para a Organização e o funcionamento do programa de atendimento”.

Como preconiza o SINASE, o local a ser desenvolvido a medida socioeducativa deve respeitar as exigências de conforto ambiental, de ergonomia, de volumetria de humanização e de segurança. Essa estrutura física deve ser pedagogicamente adequada ao desenvolvimento da ação socioeducativa. No caso da medida socioeducativa de semiliberdade, que tem como pressuposto a participação da adolescente na comunidade, é imprescindível que a estrutura física e localização do imóvel contribuam para o alcance dos objetivos da medida.

A localização da unidade em áreas residenciais é fator relevante à execução da medida, uma vez que favorece o diálogo com a comunidade próxima e com os atores envolvidos, incluindo as adolescentes e sociedade civil, favorecendo sua integração social. Atualmente, a unidade está situada em um imóvel residencial na RA do Guará, uma localização estratégica para a ação socioeducativa, uma vez que é acessível, via transporte público, para adolescentes residentes em outras RA's e por apresentar uma rede de atendimento local, que contempla as demandas do público atendido, construída a partir de sua proximidade com escolas, hospital, Unidade Básica de Saúde, Centro de Atenção Psicossocial, dentre outros serviços.

Porém, existe a necessidade da locação de um imóvel maior, para acomodar e atender melhor as demandas dos socioeducandos, bem como, da equipe socioeducativa. Justifica-se ainda, pelo fato da proprietária do atual imóvel, ter demonstrado interesse pela venda do mesmo.

Considerando esse contexto, a importância da continuidade do trabalho já desenvolvido e a permanência de uma unidade de semiliberdade como direito dos adolescentes a terem disponíveis todas as medidas socioeducativas previstas no ECA, justifica-se a contratação de serviço de locação de imóvel para funcionamento da GERSEMIGUA.

4. DAS METAS

A **Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará**, segundo levantamento estatístico dos últimos meses, possui o efetivo de adolescentes vinculados de, aproximadamente, 15 socioeducandos, porém, existe um alto número de adolescentes em descumprimento de medida (evadidos) que, a qualquer tempo, poderá aumentar o efetivo da Unidade.

Cabe ressaltar que a localização da Unidade deve atender aos preceitos estabelecidos pelo ECA e Resolução nº 119/2006 do CONANDA, que estabelecem que as Unidades de Semiliberdade devem ter capacidade para até 20 adolescentes, viabilizando assim, o acompanhamento individualizado.

Este número engloba diversas situações de atendimento e implica amplo espectro de demandas suscitadas pelos socioeducandos e familiares. Portanto, cumpre a esta Semiliberdade do Guará, providenciar atendimento socioeducativo qualificado para o público vinculado, nos termos da legislação vigente, notadamente tocantes aos eixos previstos na Lei 12.594/2012 (Lei do SINASE).

O acompanhamento socioeducativo acarreta a necessidade de diversas atuações e intervenções, por parte da Equipe Técnica que compõe a Unidade de Atendimento. Este fato implica em um crescente surgimento de demandas, as quais são suscitadas pelos socioeducandos e por seus familiares. Em razão disso, cabe à Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará providenciar um atendimento socioeducativo qualificado para o público vinculado, nos termos da legislação vigente.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

A Secretaria Especial dos Direitos Humanos, no ano de 2006, deu início ao processo de implementação do Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo - SINASE (o inteiro teor foi protocolado na Secretaria Especial dos Direitos Humanos, da Presidência da República - Processo nº 0000.001308/2.006-36, folhas 01 a 122).

No SINASE, a Unidade de Atendimento é conceituada como um espaço arquitetônico que unifica, concentra e integra o atendimento ao adolescente. Ela é dotada de autonomia técnica e administrativa, com um quadro próprio de pessoal, para o desenvolvimento de um programa de atendimento e de um projeto pedagógico específico.

Em face disso, consta no 6º (sexto) Capítulo, do documento publicado pela Secretaria Especial dos Direitos Humanos (página 50 e seguintes), os *Parâmetros de Gestão Pedagógica no Atendimento Socioeducativo*. Nele estão contidas importantes orientações, acerca do processo de seleção do imóvel a ser alugado:

"As estruturas físicas das Unidades de atendimento e/ou programas serão orientadas pelo projeto pedagógico e estruturadas de modo a assegurar a capacidade física para o atendimento adequado à execução desse projeto e a garantia dos direitos fundamentais dos adolescentes (...). Para os programas que executam a medida de semiliberdade, a capacidade não deverá exceder a vinte adolescentes para que se mantenha um acompanhamento mais individualizado. O programa de atendimento deverá ser realizado, preferencialmente, em casas residenciais localizadas em bairros comunitários, considerando na organização do espaço físico os aspectos logísticos necessários para a execução do atendimento dessa modalidade socioeducativa sem, contudo, descaracterizá-la de uma moradia residencial. Também deverá ser respeitada a separação entre os adolescentes que receberam a medida de semiliberdade como progressão de medida e aqueles que a receberam como primeira medida." (página 50).

Nesse sentido, o mesmo Capítulo apresenta um painel com os aspectos relacionados ao espaço físico, infraestrutura e da capacidade das Unidades de Atendimento Socioeducativo:

- Condições adequadas de higiene, limpeza, circulação, iluminação e segurança;
- Espaços adequados para a realização de refeições (quando necessário);
- Espaço adequado para a realização dos atendimentos técnicos, individuais e em grupo;
- Salão para atividades coletivas e/ou espaço destinado ao estudo;
- Espaço para realização das atividades pedagógicas e de profissionalização;
- Espaço para o setor administrativo e/ou técnico.

Em relação ao 7º (sétimo) Capítulo da publicação, este faz referência aos *Parâmetros Arquitetônicos para as Unidades de Atendimento Socioeducativo*. Nele está esboçada a aplicação dos elementos determinantes, para a elaboração e execução dos projetos relacionados à estrutura física das Unidades do Sistema Socioeducativo. Conforme explanado abaixo:

"A estrutura física das Unidades será determinada pelo projeto pedagógico específico do programa de atendimento, devendo respeitar as exigências de conforto ambiental, de ergonomia, de volumetria, de humanização e de segurança. Portanto, essa estrutura física deve ser pedagogicamente adequada ao desenvolvimento da ação socioeducativa. Essa transmite mensagens às pessoas havendo uma relação simbiótica entre espaços e pessoas. Dessa forma, o espaço físico se constitui num elemento promotor do desenvolvimento pessoal, relacional, afetivo e social do adolescente em cumprimento de medida socioeducativa" (página 67).

6. DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

Com efeito, elencamos algumas características necessárias do imóvel, objeto do novo Contrato de Locação:

6.1. Imóvel residencial, situado em setores ou bairros residenciais nas áreas do Guará, Cruzeiro, Núcleo Bandeirante, Taguatinga e Candangolândia, tendo em vista que são locais de fácil acesso ao transporte público, dentre outros.

6.2. Documentação regular composta por Habite-se, Escritura, Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP.

6.3. Com área útil de, no mínimo, 260m² (duzentos e sessenta metros quadrados).

6.3.1. A área útil deverá ser composta por:

- Área útil dos escritórios deve comportar: sala para chefia e assessoria, sala para equipe técnica, sala para atendimento individual e familiar, sala de estudos e sala para o setor administrativo;
- No mínimo 04 quartos. Sendo um, pelo menos, acessível de acordo com a NBR 9050;
- No mínimo, uma copa e uma cozinha, e esta, com pia e espaço para acomodar eletrodomésticos e utensílios necessários a seu funcionamento;
- No mínimo, uma sala de estar, que deverá dispor de ponto para antena de TV, pois são ofertadas aos adolescentes e familiares oficinas e projetos que necessitam de TV para serem realizadas;
- Mínimo de quatro banheiros, com pia, vaso sanitário e chuveiro, sendo um para uso exclusivo feminino e os outros para uso masculino, para atender aos servidores e ao público;
- Pelo menos um banheiro para portadores de necessidades especiais que deverão seguir as características descritas na NBR 9050;
- Lavanderia com tanque para lavar roupas;
- Vaga de garagem para o carro oficial da unidade.

6.3.2. As escadas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

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

6.3.4. Os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para portadores de necessidades especiais;

6.3.5. Programação visual, com ícones claros de fácil entendimento para pessoas com dificuldade de locomoção;

6.3.6. Condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária;

6.3.7. Portas internas e externas com largura mínima de 80 cm (oitenta centímetros) e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

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

6.3.9. Rede lógica e elétrica instalada aterrada sendo que a rede elétrica também deverá conter tomadas elétricas na quantidade definida em *layout* pela Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania;

6.3.10. Fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB;

6.3.11. Fornecimento de energia elétrica pela CEB;

6.3.12. Pavimentação interna de fácil manutenção (paviflex®, cerâmica, granito ou pavimentação similar);

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

6.3.14. Além da iluminação natural, deverá apresentar também, iluminação artificial em todos os cômodos do imóvel;

6.3.15. Nas proximidades, deverá existir comércio, tais como restaurantes, supermercados, padarias/lanchonetes, farmácias, além de fácil acesso ao transporte público;

6.3.16. Imóvel com cômodos nos moldes dos residenciais;

6.3.17. Na vizinhança não poderá haver atividades que proporcionem desconfortos sonoros (oficinas, garagens de ônibus e similares);

6.3.18. Deverá atender o fluxo de servidores e do público usuário dos serviços da Unidade de Semiliberdade, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania, que serão atendidas pela locação do imóvel;

6.3.19. Caso o imóvel não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença esta concorrência, o proprietário terá um prazo de 60 (sessenta) dias para adaptá-la, neste caso deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pela Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário;

6.3.20. 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), Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), Planos Diretores Locais (PDL's), e/ou Projetos Urbanísticos em vigor, sem prejuízo das normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas, telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF);

6.4. A edificação deverá atender às especificações contidas na Norma da ABNT/NBR 9050, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, mobiliário e equipamentos urbanos;

7. DAS INSTALAÇÕES DAS UNIDADES ORGÂNICAS

O espaço físico, da pretendida edificação, deverá comportar o total de 12 (doze) Servidores, 2 (dois) Prestadores de Serviços Gerais de Limpeza e Conservação, 02 (dois) Prestadores de Serviços de Segurança Patrimonial (sendo 01 em cada turno) e, aproximadamente, o total de 20 (vinte) socioeducandos e familiares a serem atendidos, diariamente, na Unidade de Atendimento.

Cabe ressaltar que, conforme a Norma da ABNT/NBR 5665, é prevista a proporção de 01 (uma) pessoa, a cada 07 m² (sete metros quadrados) de área útil, para a ocupação de escritórios e consultórios.

Para melhor ilustrar, segue abaixo a Tabela de Divisão das Unidades Orgânicas:

TABELA DE DIVISÃO DAS UNIDADES ORGÂNICAS		
UNIDADE ORGÂNICA	QUANTIDADE	TAMANHO DO ESPAÇO - M²
Agente Socioeducativo	05	35m²
Especialista Socioeducativo - Assistência Social	01	07m²
Especialista Socioeducativo - Pedagogia	01	07m²
Especialista Socioeducativo - Psicologia	01	07m²
Técnico Socioeducativo	02	14 m²
Gerência	02	14m²
Prestadores de Serviços Gerais (Limpeza e Conservação)	02	14m²
Prestadores de Serviços de Segurança Patrimonial (em escala de revezamento)	02	14m²
Estagiários	03	21m²
Média de adolescentes vinculados à medida	20	140m²
TOTAL	29	259m²

8. DO PRAZO

O prazo de vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser renovado enquanto for de interesse da Administração Pública, conforme previsto na Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São obrigações da Parte Contratada:

- 9.1. Apresentar, antes da contratação, documentação regular composta por Escritura, Certidão Negativa de Ônus, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, Comprovantes de pagamento do IPTU/TLP
- 9.2. Apresentar, de igual modo, a Certidão de Regularidade Fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista, do proprietário do imóvel;
- 9.3. Entregar, à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina. Bem como, lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto de Taguatinga, durante a vigência do Contrato de Locação;
- 9.4. Entregar, à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel. Bem como, fornecer o Comprovante de Residência e a 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;
- 9.5. Arcar com o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições, (incluindo o IPTU, TLP, taxas e prêmio de seguro complementar, contra fogo e/ou catástrofes naturais), que porventura incidam sobre o imóvel disponibilizado, sem qualquer alteração no valor do contrato;
- 9.6. Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetivadas no imóvel;
- 9.7. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal, inicialmente, terá a preferência quanto à aquisição do imóvel, havendo interesse da administração, em igualdade de condições com terceiros. No caso, a Locadora dar-lhe-á conhecimento do negócio, mediante a apresentação de notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses;
- 9.8. Faturar, mensalmente, a despesa de aluguel, referente ao mês vencido, em favor da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal;
- 9.9. Deverá o Locador observar e cumprir, integralmente, todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem sobre edificações, acessibilidade das pessoas portadoras de necessidades especiais, construção civil e em todas as demais normas vigentes, que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente documento;
- 9.10. 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 o Comprovante de Quitação das taxas anteriores à contratação;
- 9.11. Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva e corretiva – pela infraestrutura física, elétrica e hidráulica, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, aos serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;
- 9.12. Arcar com as eventuais despesas de manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuados no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados. Bem como, as despesas decorrentes de eventuais vícios ou defeitos, que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação. Conforme disposto na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- 9.13. Realizar os consertos estruturais, para sanar problemas de infiltrações e problemas elétricos;
- 9.14. Realizar a manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, da rede e dos pontos de telefonia, que não sejam causadas em decorrência do mau uso. Mantendo, desse modo, as condições, inicialmente, contratadas. A manutenção do imóvel deverá ser realizada em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços prestados pela Unidade de Atendimento;
- 9.15. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Art. 72, Inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;
- 9.16. Manter a documentação do imóvel em conformidade com as exigências estabelecidas pela legislação correlata em vigor;
- 9.17. Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel. Inclusive, devendo apresentar a documentação correspondente;
- 9.18. O Locador deverá cumprir, integralmente, as obrigações previstas no Art. 22, da Lei 8.245/1991;
- 9.19. Responder por perdas e danos, que vier a causar à Contratante ou à 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;
- 9.20. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao Contrato de Locação, o Locador deverá indicar uma conta bancária, no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao Art. 6º, do Decreto nº 32.767/2011. Desde que, seja acima do valor estabelecido neste Decreto;

9.21. 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.

10. **DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE**

São obrigações da Parte Contratante:

10.1. Realizar uma vistoria no imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de realizar uma verificação minuciosa de seu estado físico, incluindo no Termo de Vistoria, os eventuais defeitos existentes;

10.2. Emitir a Nota de Empenho, em favor da Contratada;

10.3. Efetuar o pagamento do aluguel, até o 30º (trigésimo) dia, do mês subsequente ao mês vencido, após a apresentação da Fatura correspondente, no valor da locação. A Fatura será, devidamente, atestada pelo Executor do Contrato, e deverá ser acompanhada da documentação de Regularidade Fiscal (da pessoa física ou jurídica), junto à Fazenda do Distrito Federal e à Fazenda Federal, dos Comprovantes do INSS e do FGTS;

10.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel, nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245/1991;

10.5. 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.

10.6. A Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal ficará obrigada a pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefonia, de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

10.7. Levar ao conhecimento da Locadora, o surgimento de qualquer dano ou defeito, cuja reparação seja de incumbência dela. Bem como, a ocorrência de eventuais turbações de terceiros;

10.8. Realizar a imediata reparação dos danos, verificados no imóvel, que foram provocados por seus agentes;

10.9. Notificar a Locadora, sobre a cobrança de tributos e encargos condominiais. Bem como, acerca de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridade pública, ainda que dirigida ao Locatário;

10.10. Restituir o imóvel, finda a locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo em caso de deteriorações decorrentes de seu uso normal e adequado.

11. **DA VISTORIA**

Deverá ser realizada uma vistoria no imóvel, a cada 06 (seis) meses, pelo Executor ou Suplente do Contrato de Locação, com posterior envio de relatório situacional, ao setor responsável da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, acerca da estrutura física geral do imóvel.

12. **DOS REAJUSTES**

Os contratos, celebrados com prazo de vigência superior a 12 (doze) meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA ou pelo Índice Oficial, adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes e mediante a solicitação formal do Locador.

13. **DA FISCALIZAÇÃO**

A Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (Contratante) designará um Executor, por meio da emissão de uma Ordem de Serviço, a ser publicada no DODF, para fiscalizar e acompanhar a execução do Contrato de Locação.

O Executor do Contrato deverá desempenhar suas atribuições, em conformidade com as normas previstas no Decreto nº 32.598/2010, na Portaria nº 29, de 25 de fevereiro de 2004, na Lei nº 14.133/2021 e nas demais normas vigentes do ordenamento jurídico. Inclusive, conforme aquelas que tratam sobre a fiscalização da execução de contratos, no âmbito da SEJUS/DF. E, mensalmente, deverá atestar as respectivas Faturas e emitir o Relatório Circunstanciado do período correspondente.

14. **DA LICITAÇÃO**

Com fundamento no Art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e posteriores alterações, é dispensável o Procedimento de Licitação no caso de celebração de um Contrato de Locação entre a Administração Pública do Distrito Federal e um particular.

15. **DAS PENALIDADES E SANÇÕES**

Pelo descumprimento ou pela inexecução, total ou parcial, das obrigações previstas no Contrato de Locação, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa e considerando a gravidade da ocorrência, aplicar à

CONTRATADA as sanções administrativas previstas no Decreto Distrital nº 26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações, e no Decreto Distrital nº 27.069, de 14 de agosto de 2006. Sem prejuízo das demais sanções previstas na Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, e ulteriores alterações.

16. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

A pretendida contratação, associada ao objeto deste Projeto Básico, visa garantir a disponibilidade de um imóvel, com as características e condições supracitadas. Inclusive, em relação à infraestrutura hidráulica, de iluminação, de esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais. Sem que, no entanto, estas características impliquem em ônus para a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, de modo que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, e que apresente preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, a contratação possibilitará a garantia de expansões nas redes em questão, para atender às demandas da SEJUS/DF, sem que isso implique na incorporação de bens ao imóvel.

Cumpre salientar que, se ocorrer, porventura, alguma situação não prevista neste Projeto Básico, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e posteriores alterações. Bem como, pelas demais legislações pertinentes ao tema.

17. DA CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, encaminhamos o presente Projeto Básico, para conhecimento, aprovação e adoção das providências cabíveis, acerca da celebração do Contrato de Locação de Imóvel, para acomodar a sede da **Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará**.

18. ANEXO II

FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF:	
Endereço completo do imóvel ofertado com CEP:	
Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas, e área útil disponível para locação do imóvel:	
Telefone nº 1 (preferencialmente <i>WhatsApp</i>):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a sede da Unidade de Semiliberdade Feminina do Guará, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.
Valor mensal do aluguel (numérico e por extenso):	
Valor anual do aluguel (numérico e por extenso):	
Área total do imóvel (em metros quadrados):	
Valor de locação por m ² da área total ofertada:	
Validade da proposta (mínimo 90 dias):	

Idade real do imóvel (tempo de construção do imóvel)	
Local e Data:	
Assinatura:	

19. **EQUIPE RESPONSÁVEL (PORTARIA Nº 30, DE 12/01/2024, DODF Nº 12, DE 17/01/2024).**

HAVI BORGES DA SILVA VIEIRA SANTOS

Matrícula nº 247.317-8

Membro

JALLES GONÇALVES DOS REIS

Matrícula nº 1.431.283-2

Presidente

19.1. **APROVO o Edital de Chamamento Público nº 01/2024-SEJUS/COLIM**, dando prosseguimento ao feito com a publicação no **Diário Oficial do DF** e em jornal de grande circulação, por 2 (duas) vezes, com intervalo mínimo de 15 (quinze) dias, caso não haja propostas ou estas não sejam viáveis.

ALINNE CARVALHO PORTO

Subsecretária de Administração Geral



Documento assinado eletronicamente por **HAVI BORGES DA SILVA VIEIRA SANTOS - Matr.0247317-8, Membro da Comissão de Locações de Imóveis**, em 01/04/2024, às 14:33, 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 **JALLES GONÇALVES DOS REIS - Matr.1431283-2, Presidente da Comissão**, em 09/04/2024, às 10:29, 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 **ALINNE CARVALHO PORTO - Matr.0217942-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 14/05/2024, às 12:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=136913407)
 verificador= **136913407** código CRC= **76847106**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAIN - Estação Rodoferroviária - Ala Central - Bairro Asa Norte - CEP 70631-900 - DF