



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 Port. nº 156 de 27/07/2019

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL		Nº: 04/2025- SEJUS/COLIM
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E CIDADANIA		
LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DA PROPOSTA		
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. 1.1. Endereço de Correio Eletrônico: colim@sejus.df.gov.br; 1.2. Endereço Físico: Protocolo da SEJUS/DF, no endereço: SAIN, Estação Rodoferroviária de Brasília, Ala Central, Térreo - Brasília/DF, CEP 70.631-900; 1.2.1. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 08h00 às 18h00.		
OBJETO		
1. Locação de imóvel de, no mínimo, 245 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados) de área útil, para acomodar a Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá, 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.		
DA PROPOSTA		

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.
2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;
3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:
 - 3.1. Data da emissão da proposta;
 - 3.2. Conter nome ou razão social do proponente;
 - 3.3. Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;
 - 3.4. Conter 2 (dois) telefones e e-mail para contato do Proponente;
 - 3.5. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
 - 3.6. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
 - 3.7. Área útil disponível para locação do imóvel;
 - 3.8. Valor de locação por m² da área total ofertada **no primeiro ano**, devido os custos adicionais a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Edital e outro valor de locação por m² da área total ofertada, e **no segundo ano e seguintes**, após amortizados os investimentos necessários ora realizados, contendo somente o valor da locação e tributos;
 - 3.9. Valor mensal e anual da locação **do primeiro e segundo ano**, em valor presente à data da apresentação da proposta;
 - 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 Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá, 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, 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 da Locatária (SEJUS/DF).
4. Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.

DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO DO IMÓVEL

1. **O Locador deverá** arcar com as obras e/ou reformas a serem efetivadas no imóvel em virtude da vistoria de acessibilidade do imóvel, a ser realizada pelo DF-Legal; apresentando todos os comprovantes de pagamento a esta Secretaria, para serem ressarcidos durante o primeiro ano de contrato.
2. Nas obras e/ou reformas voltadas à acessibilidade do imóvel, o Locador deverá utilizar materiais de custo moderado e compatíveis com o padrão do imóvel, não sendo permitida a utilização de materiais de alto custo, exceto se previamente autorizados por escrito pela Administração, sob pena de não ressarcimento das despesas correspondentes.
3. O locador deverá 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.
4. O locador deverá 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.
5. O locador deverá realizar os consertos estruturais para sanar problemas de infiltrações e problemas elétricos.
6. O locador deverá 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. Ademais, a manutenção do imóvel deverá ser realizada em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços prestados pela Unidade de Atendimento.
7. A Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania irá ressarcir integralmente todas as despesas realizadas pelo Locador pela adaptação do imóvel, a ser realizada por determinação da legislação de acessibilidade de imóveis públicos, identificadas pelo DF-Legal, quando da realização de vistorias.

DO VALOR DA PROPOSTA

1. No que concerne ao valor da proposta, tendo em vista que a sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá já funciona em imóvel alugado, desde o ano de 2021, formalizado pelo processo SEI 00400-00041136/2020-46, o qual se encontra no 4º Termo Aditivo (143272883), vigente até **22 de junho de 2025**, e que teve como fundamento jurídico a revogada Lei nº 8.666/93, pontua-se que o valor atual da locação está em **R\$ 9.078,60 (nove mil setenta e oito reais e sessenta centavos)** mensais, sendo que o **referido valor servirá de referência para a nova contratação.**

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de um imóvel, para acomodar a Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal, em conformidade com o disposto nos arts. 72, inciso I, e Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

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: (...)

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 Gerência de Atendimento em Meio Aberto (GEAMA) do Paranoá, e assegurar o pleno atendimento à população residente na referida região administrativa do DF.

3. DA JUSTIFICATIVA

Tendo em vista que o Contrato de Locação de Imóvel realizado para acomodar a GEAMA Paranoá foi realizado com fulcro na Lei nº 8.666/1993, e considerando a necessidade de adequação dos Contratos de Locação de Imóvel para a Lei nº 14.133/2021, encaminha-se para pretensa formalização de instrumento contratual para acomodar a Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá (GEAMA PAR), que é um órgão público vinculado à Secretaria de Estado de Justiça do Distrito Federal, que possui como função principal o atendimento a adolescentes e jovens vinculados às medidas socioeducativas em meio aberto, a saber: Liberdade Assistida (artigos 118 e 119 do Estatuto da Criança e do Adolescente) e de Prestação de Serviços à Comunidade (artigo 117 do Estatuto da Criança e do Adolescente). A abrangência de serviço da unidade alcança as Regiões Administrativas do Paranoá e Itapoã, conforme estabelecido no Programa de Atendimento de Meio Aberto, fundamentado na Lei nº 8.069 de 13 de Julho de 1990 (ECA) e na Lei nº 12.594 de 18 de Janeiro de 2012 (Lei do SINASE). A locação de um imóvel é essencial para o funcionamento das atividades tanto administrativas como de execução da política pública.

A GEAMA do Paranoá é responsável pela execução das medidas socioeducativas em meio aberto, determinadas por autoridade judicial, atuando de maneira ampla e diversificada. Suas funções incluem tanto a responsabilização dos adolescentes em conflito com a lei quanto a promoção e garantia de seus direitos fundamentais. Entre as principais atividades, destaca-se o acompanhamento individualizado, que visa à reintegração social dos jovens, ao fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, e à elaboração de planos socioeducativos que contemplam áreas como educação, saúde, cultura e capacitação profissional. O órgão também promove a conscientização sobre os direitos humanos e o fortalecimento da cidadania, além de articular redes de apoio e ações intersetoriais para assegurar que os adolescentes tenham acesso a oportunidades e se afastem de situações de vulnerabilidade social. A locação de um imóvel adequado é, portanto, essencial para que a Gerência desempenhe suas múltiplas funções com eficácia, assegurando tanto a execução adequada das medidas impostas pela justiça quanto a promoção e proteção dos direitos dos adolescentes.

A Lei nº 12.594/2012 que institui o Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE) regulamenta a execução das medidas socioeducativas aplicadas a adolescente que pratique ato infracional. Segundo esta Lei, 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, distritais e municipais, bem como todos os planos, políticas e programas específicos de atendimento a adolescente em conflito com a lei”. Entende-se por *Programa de Atendimento*: “a organização e o funcionamento, por unidade, das condições necessárias para o cumprimento das medidas socioeducativas”. Por *Unidade*, entende-se: “a base física necessária para a organização e o funcionamento de Programa de Atendimento”. Tais medidas socioeducativas – previstas no art. 112 da Lei nº 8.069 de 13/07/1990 – têm por objetivo, dentre outros: “a integração social do adolescente e a garantia de seus direitos individuais e sociais, por meio do cumprimento de seu Plano Individual de Atendimento”.

As instalações das unidades deverão estar de acordo com as necessidades de quantitativo de equipe e que possibilitem o desenvolvimento das metodologias previstas nos programas de execução das medidas. O Projeto Político Pedagógico (PPP) do Meio Aberto do Distrito Federal deixa claro que o ambiente da unidade de execução deve ser acolhedor para facilitar a expressão das necessidades e opiniões, garantindo privacidade e preservação da integridade e dignidade dos adolescentes e suas famílias, assegurando a acessibilidade das pessoas com dificuldades de locomoção. Além disso, destaca a necessidade de salas de atendimento de acordo com a demanda do acompanhamento socioeducativo, que está relacionado com território de abrangência da GEAMA, salas para grupos e espaços de convivência. Existem recomendações para que sejam feitos espaços para oficinas lúdicas em que geralmente são possibilitadas oportunidades de intervenções psicossociais.

A referida GEAMA já funcionou em espaço compartilhado com os serviços da SEDEST-MIDH, contudo, o Secretário daquela pasta solicitou a desocupação do local, o que pode ser verificado no processo SEI Nº 00431.00005749/2018-65. Para além da necessidade de atender à solicitação formalizada pela SEDEST-MIDH, fez-se urgente garantir local adequado para o atendimento socioeducativo. O local que era utilizado não comportava todos os servidores, mobiliário necessário e não dispunha de espaço físico suficiente para a realização de diversas atividades previstas na Lei Nº 12.318 de 2010, que institui o Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo - SINASE.

Diante das atribuições inerentes ao Programa de Atendimento de Meio Aberto e, conforme a Lei nº 12.594/2012 e ao Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), compete à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal garantir a estrutura física, bens de consumo, apoio técnico, administrativo, locação e manutenção do imóvel, objetivando o bom desempenho de suas funções. Cabe ressaltar que não há imóveis pertencentes a Secretaria à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal na região administrativa do Paranoá disponíveis ou que a

natureza da atividade permita o compartilhamento do imóvel. A solicitação de aluguel de espaço adequado para alocar a GEAMA do Paranoá visa atender às exigências necessárias para o funcionamento adequado do serviço e garantir a qualidade no atendimento aos usuários. A presente contratação de serviço de locação tem a finalidade de possibilitar uma maior eficácia e eficiência dos serviços prestados à comunidade.

4. QUANTITATIVO DE PESSOAL

A equipe é composta por **20 servidores**, dentre os quais, assistentes sociais, pedagogos, psicólogos, agentes administrativos e agentes socioeducativos. As instalações deverão comportar o total de 20 (vinte) servidores, 1 (um) posto de limpeza e conservação, com uma auxiliar de limpeza, e 1 (um) posto de vigilância, com dois vigias, e cerca de 15 (quinze) adolescentes e familiares atendidos diariamente na Unidade. A NBR 5665 prevê para escritórios e consultórios uma proporção de uma pessoa para cada sete metros quadrados ou área útil; Considerando-se uma média mínima de 7m² (sete metros quadrados) por pessoa e um total de aproximadamente 35 (trinta e cinco) pessoas por dia frequentando a unidade, faz-se necessário um imóvel com cerca de **245m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados)**.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Locação de imóvel com as características a seguir:

5.1 - imóvel localizado em área comercial ou residencial, situado na Região Administrativa do **Paranoá**;

5.2 - com área útil de, no mínimo, **245m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados)**, assim distribuídos:

Estrutura física para instalação da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá	
Quantidade de salas:	Destinação:
02	• Salas destinadas aos atendimentos individuais.
01	• Sala de reunião.
01	Sala para chefia e assessoria.
01	Sala para arquivo
04	• No mínimo 04 (quatro) banheiros (com vaso sanitário e pia), sendo, pelo menos um acessível, de acordo com a NBR 9050, a pessoas com deficiência – PcD’s.
01	• Espaço destinado a equipe socioeducativa que suporte um total de 12 (doze) estações de trabalho (podendo ocupar um mesmo ambiente ou divididas em 2 ou mais salas);
01	• Sala/Espaço para atendimento de grupos.
01	• Sala/espço para brinquedoteca/ludicidade.
01	• Copa/Cozinha.
01	• O imóvel deve possuir garagem ou espaço com cobertura para abrigar o carro oficial da GEAMA.

-	• Acessibilidade para cadeirante.
-	• O imóvel deve ser localizado próximo a ponto de ônibus.

5.3 - Rede lógica composta por cabeamento Estruturado apto a anteder as necessidades da unidade, composto por no mínimo 2 (dois) pontos lógicos CAT6 para cada estação de trabalho, conforme Layout, distribuídos através de Rack Centralizador, composto por Pach Panel, Voice Panel, e rede elétrica instalada aterrada, sendo que a rede elétrica também deverá conter tomadas elétricas na quantidade definida em layout pela Secretaria de Estado Justiça e Cidadania, em conformidade com a NBR 5410;

5.4 - fornecimento de água e serviço de água e esgoto pela CAESB;

5.5 - fornecimento de energia elétrica pela Neoenergia;

5.6 - pavimentação interna de fácil manutenção;

5.7 - iluminação interna com luminárias, preferencialmente em LED, podendo ser fluorescentes ou eletrônicas, cor 6000k ou superior;

5.8 - as escadas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

5.9 - mínimo de 02 (dois) sanitários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, com adaptação para portadores de necessidades especiais -PNE's, a fim de atender aos servidores e usuários;

5.10 - desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;

5.11 - os locais destinados aos setores de atendimento ao público deverão ser adaptados para PNE's;

5.12 - condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldades de locomoção permanente ou temporária;

5.13 - portas internas e externas com largura mínima de 80cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

5.14 - nas proximidades, deverá existir oferta de restaurantes, supermercados, ou padarias/lanchonetes farmácias, entre outros;

5.15 - na vizinhança não poderá haver atividades que proporcionem desconfortos sonoros (oficinas, garagens de ônibus e similares);

5.16 - deverá atender o fluxo de servidores e do público de usuários dos serviços da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania que serão atendidas pela locação do imóvel;

5.17 - bom estado de conservação;

5.18 - cômodos como sala, deverá dispor de pontos para antena de TV;

5.19 - 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, água, telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF);

5.20 - deverá atender às especificações contidas na NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário e equipamentos urbanos;

5.21 - 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;

5.22 - localidade com acesso regular de transporte público;

5.23 - caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença este certame, o proprietário terá um prazo a ser definido pela Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania para adaptá-la, apresentando um termo de responsabilidade pelas adequações junto com a proposta em consonância com as solicitações e projetos a serem apresentados pela SEJUS/DF, sem qualquer ônus ao contratante/locatário;

5.24 - a edificação deverá ter condições de segurança, como saídas de emergência;

5.25- instalações hidráulicas deverão estar em conformidade com a NBR 5626.

6. DA RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

6.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

6.1.1 – Apresentar antes da contratação documentação regular composta por habite-se, escritura, certidão negativa de ônus do cartório de registro de imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP,

6.1.2 – Apresentar, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, social e trabalhista do proprietário do imóvel;

6.1.3 – Entregar a Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal (SEJUS/DF) 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;

6.1.4 - Entregar à SEJUS/DF o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da GEAMA do Paranoá durante a vigência do contrato.

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

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

6.1.7 - Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal;

6.1.8 - Manter a documentação do imóvel dentro das exigências estabelecidas pela Legislação correlata em vigor;

6.1.9 - Todos os impostos, taxas, contribuições e outros porventura incidentes sobre o serviço contratado estarão inclusos no valor do contrato;

6.1.10 - 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;

6.1.11 - Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 14.133/21, no inciso XVI, do artigo 92 e cadastramento junto ao SICAF ou sistema similar utilizado pelo Governo do Distrito Federal, sob pena de retenção dos pagamentos, até que a pendência seja sanada;

6.1.12 - Arcar com as eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

6.1.13 - Responsabilizar-se pela manutenção do imóvel – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

6.1.14 - Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do Contrato de Locação, em conformidade com a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

6.1.15 - Caso haja taxa condominial, deve ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou matérias que serão incluídos na cobrança desta taxa. Despesas extraordinárias deverão correr a conta do locador. Deve, ainda, ser apresentada quitação das taxas pretéritas a contratação;

6.1.16 - Aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital n.º 2.105, de 08/10/1988 e alterações; Lei Distrital n.º 3.919, de 19 de dezembro de 2006; Lei Distrital n.º 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 n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012; Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânico das edificações do Distrito Federal; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho; Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores;

6.1.17 - Informar à Locatária, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

6.1.18 - 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 n.º 32.767/2011, desde que acima do valor estabelecido neste decreto;

6.1.19 - O Locador deverá observar a Lei Distrital n.º 6112/2018, que dispõe sobre a obrigatoriedade da Implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.

6.1.20 – Cumprir todas as determinações constantes neste Termo de Referência.

6.2. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

6.2.1 - Emitir nota de empenho em favor da contratada;

6.2.2 - Efetuar o pagamento até 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, Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

6.2.3 - Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

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

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

7. DO EFETIVO DE VIGILÂNCIA E LIMPEZA:

Para atendimento aos serviços de limpeza e vigilância da área a ser locada, sugere-se 01 (um) posto de limpeza e 01 (um) posto de vigilância noturno e diurno.

8. DO PRAZO

Em atenção aos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

Art. 106, a Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - a autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - a Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - a Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

Art. 107, os contratos de serviços e fornecimentos contínuos poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

O prazo de vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura, na forma da legislação supracitada, assim como, a sua renovação será feita nos termos da lei.

9. DA VISTORIA

Deverá ser realizada vistoria no imóvel a cada 06 (seis) meses pelo executor/suplente do contrato de aluguel, com posterior envio de relatório situacional à Coordenação das Unidades de Apoio Técnico e Administrativos, contendo informações referente à estrutura geral do imóvel, seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, conforme os artigos 51 e 74, §5º, I da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõem:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. (grifo nosso)

Art. 74. É **inexigível** a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, **devem ser observados** os seguintes requisitos:
I - **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;** (grifo nosso)

10. DO VALOR MENSAL E DOS REAJUSTES

No Formulário Padrão de Proposta deverá constar dois valores, a serem pagos pela Administração Pública, da seguinte forma:

I. Valor mensal do primeiro ano que será composto pelo valor da locação, valor dos tributos e pelo valor dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização da Administração Pública;

II. Valor a partir do segundo ano, já amortizados os investimentos necessários ora realizados, contendo somente o valor da locação e dos tributos, que deverá ser inferior ao valor do primeiro ano de locação, conforme dispõem os artigos 23, 72, II e 74, V, §5º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021:

Art. 23. O valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

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: II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - **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;**

Os reajustes serão concedidos depois de transcorridos 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato, cujo índice será adotado mediante acordo entre as partes, na falta deste será aplicado o IPCA, mediante solicitação formal do locador.

11. 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.

12. 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.

13. DAS PENALIDADES E SANÇÕES

Caso o Locador não cumpra integralmente as obrigações contratuais assumidas, garantida a previa defesa, estará sujeito às sanções previstas nos Decreto nº 26.851, de 30 de maio de 2006, Decreto nº 26.993, de 12 de julho de 2006, Decreto nº 27.069, de 14 de agosto de 2006, e na legislação atualizada, qual seja Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e seus artigos: **Capítulo I - Das Infrações e Sanções Administrativas, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.**

CAPÍTULO I

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 155. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I - dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - dar causa à inexecução total do contrato;
- IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Art. 156. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - impedimento de licitar e contratar;
- IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- I - a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II - as peculiaridades do caso concreto;
- III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

§ 2º A sanção prevista no inciso I do caput deste artigo será aplicada exclusivamente pela infração administrativa prevista no inciso I do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

§ 3º A sanção prevista no inciso II do caput deste artigo, calculada na forma do edital ou do contrato, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 desta Lei.

§ 4º A sanção prevista no inciso III do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do art. 155 desta Lei, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

§ 5º A sanção prevista no inciso IV do caput deste artigo será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do caput do art. 155 desta Lei, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do caput do referido artigo que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção referida no § 4º deste artigo, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

§ 6º A sanção estabelecida no inciso IV do caput deste artigo será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

- I - quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade;
- II - quando aplicada por órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, pelo Ministério Público e pela Defensoria Pública no desempenho da função administrativa, será de competência exclusiva de autoridade de nível hierárquico equivalente às autoridades referidas no inciso I deste parágrafo, na forma de regulamento.

§ 7º As sanções previstas nos incisos I, III e IV do caput deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II do caput deste artigo.

§ 8º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

§ 9º A aplicação das sanções previstas no caput deste artigo não exclui, em hipótese alguma, a

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

A possível contratação correlato ao objeto do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade de imóvel com as características determinadas neste projeto, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, sem que estas características impliquem em ônus para a SEJUS/DF, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da SEJUS/DF sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista neste projeto básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei 14.133/2021 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

Nos termos dos artigos 72, I e 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, **APROVO** o Termo de Referência nos moldes propostos.

15. DA CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, encaminhamos o presente Edital, para conhecimento, aprovação e adoção das providências cabíveis, acerca da celebração do Contrato de Locação de Imóvel, para acomodar a sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá, da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.

16. ANEXO I - FORMULÁRIO PADRÃO DE PROPOSTA

FORMULÁRIO PADRÃO DE

PROPOSTA

Nome ou Razão Social do Proponente:	
CNPJ ou CPF do Proponente:	
Endereço completo do imóvel ofertado com CEP:	
Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas do imóvel:	
Telefone nº 1 (preferencialmente <i>WhatsApp</i>):	
Telefone nº 2:	
E-mail:	
Objeto:	Locação de imóvel para acomodar a sede da Gerência de Atendimento em Meio Aberto do Paranoá , da Secretaria de Estado de Justiça e Cidadania do Distrito Federal.
Valor mensal do aluguel (numérico e por extenso):	
Valor médio anual do IPTU/TLP (numérico e por extenso):	
Valor mensal do condomínio (numérico e por extenso, se houver):	

Valor total das adaptações do imóvel (numérico e por extenso)*:	
Valor total da locação/do contrato (numérico e por extenso):	
Área total construída (em metros quadrados):	
Validade da proposta (mínimo 90 dias):	
Idade real do imóvel (tempo de construção do imóvel):	
Local e Data:	
Assinatura:	
*Valor previsto, a ser indenizado conforme comprovação dos gastos	

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

HAVI BORGES DA SILVA VIEIRA SANTOS <i>Matrícula nº 247.317-8</i> <i>Membro</i>	JALLES GONÇALVES DOS REIS <i>Matrícula nº 1.431.283-2</i> <i>Presidente</i>
---	--

17.1. **APROVO o Edital de Chamamento Público nº 04/2025-SEJUS/COLIM (165438387)**, 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 15/05/2025, às 12:23, 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 20/08/2025, às 10:42, 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 20/08/2025, às 13:36, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
 acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
 verificador= **170851975** código CRC= **CC4C3B57**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAAN, Quadra 01, Lote C - Bairro SAAN - CEP 70632-100 - DF

2244-1362

