



## COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR

### EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 108/2025

(Processo Administrativo nº 23038.010260/2023-66)

#### 1. DO OBJETO

- 1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital.
- 1.2. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

#### 2. DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar o Arquivo Central da CAPES, atualmente instalado em imóvel não residencial urbano situado SRTVN, Quadra 702, Bloco P, Salas 05, 06, 29, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, Brasília (DF), uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades da CAPES.
- 2.2. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o Arquivo Central da CAPES em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito da CAPES.

#### 3. DO FUNDAMENTO LEGAL

- 3.1. A locação obedecerá a:
  - 3.1.1. o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;
  - 3.1.2. as orientações da Advocacia-Geral da União;
  - 3.1.3. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
  - 3.1.4. o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
  - 3.1.5. a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

#### 4. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

- 4.1. Os requisitos mínimos e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel e no Caderno de Especificações Técnicas deste Edital.
- 4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos

padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

## 5. DO LEIAUTE

5.1. Após a assinatura do contrato, no prazo de 15 (quinze) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à CAPES e aos órgãos municipais/distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2002.

5.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações, e conforme Caderno De Especificações Técnicas:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

5.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do (órgão ou entidade pública).

5.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

5.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

## 6. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

6.1. As **propostas serão recebidas até às 18 horas, horário de Brasília, do dia 05/12/2025**, no Setor Bancário Norte, Quadra 2, Bloco L, Lote 06, CEP: 70040-020 - Brasília (DF), pessoalmente ou enviada tempestivamente por via postal, em envelope lacrado e identificado da seguintes forma: "Proposta para Locação de Imóvel" ou por e-mail [licitacao@capex.gov.br](mailto:licitacao@capex.gov.br).

6.1.1. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

6.1.2. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

6.2. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

6.3. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

6.4. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

6.5. As propostas serão analisadas pela área demandante observando o atendimento das condições de entrega da proposta, localização, prazos e demais disposições constantes do presente edital. Ao final, será elaborado Relatório com a lista dos imóveis apresentados e, em seguida, será divulgado o resultado da prospecção do Mercado imobiliário.

6.6. Nas análises das propostas ofertadas a área demandante poderá solicitar documentações adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

6.7. O resultado do chamamento será publicado no PNCP e no sítio eletrônico da CAPES.

## **7. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

7.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

7.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a CAPES, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

7.3. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a CAPES o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

7.4. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

7.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue 120 dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

7.5.1. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CAPES.

7.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- b) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- d) certidão negativa de débito junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica;
- e) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da União se o locador for pessoa física;
- f) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- g) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- h) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);
- k) alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e
- l) outros documentos exigidos pela legislação municipal/distrital para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

7.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 7.5 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da CAPES.

7.7.1. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

7.7.2. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

7.7.3. As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

## **8. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

8.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pelo (órgão ou entidade pública).

8.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente.

8.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pela CAPES, observado o disposto no subitem 7.6 deste Edital.

## **9. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO**

9.1. A CAPES designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

9.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

## **10. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

10.1. A CAPES, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.

10.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela CAPES, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

10.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pela CAPES, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pela CAPES, salvo os desgastes naturais do uso normal.

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

11.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

11.2. O prazo de vigência do contrato será de 05 anos, contada da data da assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

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

11.3.2. *Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;*

11.3.3. *Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação; e*

11.3.4. *Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.*

11.4. *O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.*

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

11.6. *O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público,*

observadas as abrangências de aplicação.

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

## **12. DO PAGAMENTO**

12.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2026, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

12.2. A CAPES pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Natureza Não Vinculativa do Chamamento Público**

13.1. A participação e eventual seleção de imóvel neste chamamento público não resultam em contratação automática. A contratação, se houver, ocorrerá em momento posterior, mediante instauração de processo administrativo próprio, em conformidade com a legislação aplicável. O presente chamamento tem caráter exclusivamente prospectivo, destinando-se a subsidiar a decisão do Gestor quanto à viabilidade e oportunidade da futura contratação.

### **Entrega de Documentação Complementar em Momento Oportuno**

13.2. Os documentos relativos à regularidade fiscal, trabalhista, social e econômico-financeira serão exigidos apenas do proprietário do imóvel selecionado, em fase posterior. A ausência de tais documentos na fase de chamamento não acarreta desclassificação automática, considerando o caráter prospectivo da presente seleção.

### **Submissão a Avaliação Técnica**

13.3. A proposta do imóvel selecionado estará sujeita à análise técnica de compatibilidade com o preço de mercado, mediante laudo específico, bem como à verificação de eventuais pendências jurídicas que possam comprometer a contratação, como inventário, composse ou outras situações a serem avaliadas no caso concreto.

## **ANEXOS:**

13.4. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Credencial;
- c) Anexo 3 – Modelo de Proposta
- d) Anexo 4 - Termo de Referência;
- d.1) Anexo 5 do TR - Caderno de Especificações Técnicas;
- e) Estudo Técnico Preliminar - ETP;
- f) Layout do Arquivo Central Atual;
- g) Anexo 6 - Minuta de Contrato - Locação Imóvel.

## ANEXO 1

### QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

#### 1 - REQUISITOS MÍNIMOS DA PROPOSTA RELATIVOS À REGULARIDADE DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela CAPES, as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações considerando que devem ser atendidos os requisitos do Caderno de Especificações Técnicas, anexo do Termo de Referência:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
1.5	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.  O imóvel deve possuir área útil entre conforme Caderno de Especificações. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo (órgão ou entidade pública), excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).

1.9	<p>O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:</p> <p>a) Energia elétrica;</p> <p>b) concessionárias de telefonia e dados;</p> <p>c) saneamento;</p> <p>d) Serviço de Limpeza Urbana.</p>
1.10	O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao órgão ou entidade pública de andares consecutivos.
1.11	A área ofertada para locação ao órgão ou entidade pública deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal.
1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado conforme Termo de Referência e anexos, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação.
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do Distrito Federal.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, <i>shopping centers</i> , supermercados, hotéis ou similares.
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Prazo de entrega do imóvel adequado para o órgão ou entidade pública
1.19	Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo de 60 dias conforme Caderno de Especificações (tem 6.1.13).
1.20	Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes desse caderno de Especificações, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados

1.21	Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
1.22	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.23	Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
1.24	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI
1.25	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
1.26	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

## **2 – REQUISITOS DESEJÁVEIS DA PROPOSTA RELATIVOS À INFRAESTRUTURA E AOS ESPAÇOS INTERNOS DO IMÓVEL e ADJACÊNCIAS**

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes as propostas deverão conter as seguintes informações:

ITEM	REQUISITO/INFORMAÇÃO
2.1	Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.
2.2	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, compartilhada ou não, com balcão de recepção.  No caso de imóvel compartilhado, deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas.
2.3	O imóvel deve possuir monitoramento das áreas comuns por CFTV.
2.4	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.5	As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.6	Os forros/lajes devem ser modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.



2.7	As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.8	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.9	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
2.10	O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
2.11	O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
2.12	O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 650 (seiscentos e cinquenta) pessoas.
2.13	O imóvel deve possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios
2.14	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.15	O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
2.16	O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado central com controle de temperatura que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado.

2.17	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.18	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.19	Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
2.20	O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
2.21	Quantitativo de vagas de estacionamento a serem disponibilizadas exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo para o órgão ou entidade pública.  O imóvel deve possuir estacionamento privativo ao órgão ou entidade pública para não menos de uma vaga para cada 45m <sup>2</sup> de área útil (vide item 1.5 deste Anexo), vagas essas localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Município/Distrito Federal.
2.22	O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 30 (trinta) bicicletas.

## ANEXO 2 MODELO DE CREDENCIAL

À CAPES

Setor Bancário Norte, Quadra 2, Bloco L, Lote 06,

CEP: 70040-020 - Brasília (DF)

O(A) (pessoa física ou jurídica), com endereço no(a) , CPF (CNPJ) nº , pelo seu representante legal abaixo assinado (se for o caso), vem credenciar o(a) senhor(a) , portador(a) da cédula de identidade nº , da , e do CPF nº , para, na qualidade de representante legal, entregar proposta para o Edital de Chamamento Público, instaurado pelo órgão ou entidade pública, que tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário em (cidade), com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do órgão ou entidade pública, outorgando-lhe poderes para, em nome da empresa praticar os atos constantes do referido Edital.

Local, data e assinatura.

## ANEXO 3 MODELO DE PROPOSTA

À CAPES

Setor Bancário Norte, Quadra 2, Bloco L, Lote 06,

CEP: 70040-020 - Brasília (DF)

Apresentamos à CAPES proposta em obediência ao Edital de Chamamento Público, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Brasília, com vistas à futura locação de imóvel, nos seguintes termos:

- a) dados do imóvel: ;
  - b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( ) noventa dias, a contar da assinatura do Contrato (prazo máximo de noventa dias);
  - c) total da área privativa: ( ) metros quadrados;
  - d) total da área total (incluindo garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum): ( ) metros quadrados;
  - e) valor mensal do aluguel: R\$ ( );
  - f) valor mensal do condomínio: R\$ ( ); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)
  - g) valor do IPTU: R\$ ( );
  - h) Garagem: ( ) vagas privativas. Declaramos que:
    - a) o imóvel ofertado estará disponível à CAPES conforme previsto no Edital de Chamamento Público e e nesta proposta comercial em até xxx dias a contar da data de assinatura do contrato;
    - b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.
- Validade da proposta: ( ) dias. (observação: não inferior a 60 dias)

Dados da empresa:

Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone: Fax:

Cidade: UF:

Banco: Agência: Conta Corrente:

Dados do Representante para fim de apresentação da proposta e assinatura do contrato:

Nome:

CPF: Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por:

Nacionalidade Estado Civil

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;

- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação);
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Josijuan Abreu Bacurau**, **Coordenador(a) de Licitações e Contratos**, em 21/11/2025, às 15:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 54, inciso II, da Portaria nº 06/2021 da Capes.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.capes.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.capes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2688748** e o código CRC **5797557D**.

Termo de Referência 10/2025

Informações Básicas

Número do artefato UASG10/2025154003-MEC-FUCAPES-FUND.COORD.DE AP.NIV.SUPERIOR/DF

Editado porELIANA DA SILVA LIMA

Atualizado em19/11/2025 15:02 (v 0.12)

StatusASSINADO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	66/2025	23038.010260/2023-66

1. DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em Brasília/DF, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação do Arquivo Central da CAPES, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados e considerando o programa de necessidades e o Dimensionamento Preliminar ou Pré-Dimensionamento previsto no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal, foi estimada a seguinte área construída limite para locação:

Item	Especificação dos Serviços	Unid. Medida	Quantidade
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO DF, LOCALIZADOS NUM RAIOS DE ATÉ 15 KM DO SETOR BANCÁRIO NORTE, LOCAL DO PRÉDIO SEDE DA CAPES, COM: <ul style="list-style-type: none"><li>A área construída total deverá estar compreendida entre 1.300 m² e 1.600 m², em único imóvel concluído, apto a atender às necessidades da CAPES para guarda do acervo documental.</li></ul>	UN	1

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A atual infraestrutura física que abriga o Arquivo Central da CAPES apresenta sérios comprometimentos estruturais que colocam em risco a integridade dos documentos sob guarda, bem como a segurança dos servidores e colaboradores que atuam no local. Os problemas recorrentes de infiltrações e alagamentos, principalmente durante períodos de chuvas intensas, têm causado deterioração acelerada dos documentos arquivados, muitos dos quais possuem valor histórico, legal e administrativo inestimável.
- 2.2. Além disso, as condições ambientais inadequadas – como umidade excessiva, má ventilação e ausência de controle climático apropriado – favorecem o aparecimento de mofo e pragas, o que contribui para a degradação dos materiais e torna o ambiente insalubre para os trabalhadores.
- 2.3. Outro fator relevante é a limitação do espaço físico, que já não comporta adequadamente o volume crescente de documentos que necessitam ser armazenados de forma segura e organizada, em conformidade com as diretrizes do Conselho Nacional de Arquivos (CONARQ) e da Política Nacional de Arquivos.

2.4. Desde 2013, o Arquivo Central da Capes se estabeleceu no primeiro subsolo do Edifício Brasília Radio Center, localizado no SRTVN Bloco P Quadra 702, da Asa Norte. A Capes alugou o espaço para guardar os seus arquivos, centralizando a guarda, processamento e acesso aos documentos intermediários e permanentes da Instituição.

2.5. Atualmente, o Arquivo Central da Capes possui um acervo composto por, aproximadamente, 4.200 metros lineares de documentos textuais que datam desde 1951 até 2017. Os documentos, em sua maioria, estão organizados, registrados em sistema próprio e acessíveis.

2.6. Esse acervo confere à Capes a capacidade de:

- a) conduzir as atividades de forma transparente, possibilitando a governança e o controle social das informações;
- b) apoiar e documentar a elaboração de políticas e o processo de tomada de decisão;
- c) possibilitar a continuidade das atividades em caso de sinistro;
- d) fornecer evidência em caso de litígio;
- e) proteger os interesses do órgão ou entidade e os direitos dos funcionários e dos usuários ou clientes.

2.7. Parte desses documentos registra informações relevantes e únicas sobre a história do pós-graduação no Brasil, assim como dados que podem ser utilizados em pesquisas acadêmicas de diferentes áreas.

2.8. À época, a locação do referido imóvel foi a opção mais viável, mais econômica e menos prejudicial à guarda do acervo.

2.9. No momento da mudança, as adaptações realizadas no espaço foram suficientes para tornar o espaço apto ao recebimento do acervo. Entretanto, ao longo dos anos, diversas situações demonstraram deficiências relacionadas às condições de preservação do acervo e às condições gerais trabalho dos servidores e colaboradores do Arquivo Central.

2.10. A Nota Técnica nº 2/2019/CGD/CGLOG/DGES, que consta no processo 23038.010393/2019-56, menciona os principais problemas relativos às instalações do prédio, que afetaram o Arquivo Central entre o período de 2014 e 2019.

2.11. As Notas Técnicas nº 1/2023/DARQ/CDOC/CGLOG/DGES, Nota Técnica nº 1/2018/CGD/CGLOG/DGES, Nota Técnica nº 2/2019/CGD/CGLOG/DGES, descrevem problemas de alagamentos, vazamentos, instalações do prédio, e infestação de insetos com as instalações de novos restaurantes no andar superior que ameaçam a integridade dos documentos armazenados e que não parecem ser solucionáveis no espaço atual locado (Edifício Radio Center, SRTVN Bloco P Quadra 702, Edifício Rádio Center - Asa Sul - Brasília- DF, com área de 937 m²).

2.12. Dentre estas situações, podem ser citadas:

- I- Vazamentos de água do encanamento localizados no teto da área técnica e da área de depósito;
- II- Entupimento de caixas de gordura localizadas no teto das áreas de depósito;
- II- Focos de umidade no forro;
- IV- Aparecimento de roedores e insetos nas áreas técnica e de depósito;
- V- Alagamento dos corredores externos nos dias de chuvas fortes;
- VI- Sistema de refrigeração incompatível com o local e as necessidades do acervo.

2.13. Ainda cabe ressaltar os problemas de ordem jurídica enfrentados pelo espaço alugado, e por último, mandado de avaliação e intimação.

- 2.14. A locação de um novo imóvel objetiva atender as demandas do Arquivo Central da Capes, garantindo o pleno funcionamento do Arquivo, haja vista que o espaço alugado para o Arquivo Central da CAPES não se apresenta seguro para a guarda dos documentos e possui deficiências relacionadas às condições gerais trabalho dos servidores e colaboradores que ali exercem suas atribuições.
- 2.15. A locação de um novo imóvel, se justifica em razão da apresentação de problemas estruturais no imóvel atual do Arquivo Central da Capes, infiltrações diversas, umidades excessivas, entre outros, de ordem jurídica enfrentado pelo espaço alugado, que inviabilizam a permanência no imóvel.
- 2.16. Desta forma, tendo em vista a responsabilidade da Capes sobre o seu acervo arquivístico, considerando o seu valor comprobatório, informativo, histórico, patrimonial e cultural, solicitamos a mudança do Arquivo Central para um novo espaço. Recomendamos, sob o ponto de vista técnico- arquivístico, que a Capes verifique outro local, onde haja melhores condições físico- ambientais para o acervo e os servidores, bem como maior autonomia da Administração no que diz respeito às ações de gerenciamento e manutenção do espaço.
- 2.17. Por estas razões, a locação de um ambiente adequado possibilitará melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como melhoria dos serviços oferecidos à sociedade.
- 2.18. Portanto, a locação de um novo imóvel, que atenda aos requisitos técnicos e ambientais exigidos para um arquivo institucional, é medida essencial e urgente. Essa ação visa não apenas preservar o acervo documental da CAPES, mas também garantir a continuidade das atividades arquivísticas, o cumprimento das normas legais e a segurança de todos os envolvidos.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

- 3.1. A presente contratação tem por objetivo a locação de 01 (um) imóvel urbano não residencial, situado no município de Brasília/DF, em um raio de até 15Km do Setor bancário Norte, local do prédio sede da CAPES, que atenda às necessidades para instalação do Arquivo Central.
- 3.2. O imóvel deverá apresentar condições físicas, estruturais, elétricas, hidráulicas, de ventilação, iluminação e segurança que permitam o uso imediato e contínuo, com ambientes adequados à guarda e conservação de documentos institucionais.
- 3.3. Deverá ainda atender às normas de acessibilidade, segurança contra incêndio e pânico, bem como incorporar, sempre que possível, critérios de sustentabilidade ambiental, nos termos do Decreto nº 7.746/2012 e da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).
- 3.4. As exigências técnicas completas, inclusive quanto às metragens mínimas, infraestrutura, condições de acessibilidade e critérios sustentáveis, estão especificadas no Caderno de Especificações Técnicas, que integra este Termo de Referência como Anexo I.
- 3.5. O imóvel que não atender aos requisitos mínimos previstos no referido Caderno será automaticamente desclassificado da seleção.

### 4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

- 4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência, no Caderno de Especificações (Anexo I) e Estudo Técnico Preliminar nº 81/2025 (Anexo II)

## 5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a CAPES, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender CAPES, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

## 6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. *A proposta deverá apresentar, de forma expressa, as especificações do objeto, em conformidade com as exigências deste Termo de Referência e do respectivo Caderno de Especificações Técnica, bem como indicar o prazo para entrega do imóvel e a identificação dos responsáveis legais pela assinatura do Contrato.*

6.2. *Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações em anexo e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.*

6.2.1. O modelo de apresentação de proposta comercial encontra-se disponível no Anexo III do Edital de Chamamento Público – , devendo ser obrigatoriamente observado pelos interessados, sob pena de desclassificação.

6.2.2. Pretende-se alugar imóvel pronto para instalação do Arquivo Central da CAPES, onde haja melhores condições físico- ambientais para o acervo e os servidores, bem como maior autonomia da Administração no que diz respeito às ações de gerenciamento e manutenção do espaço.

### 6.3. Obrigações da futura contratada

6.3.1. A empresa locadora deverá:

6.3.2 Observar, na execução do objeto do Contrato, todas as condições estabelecidas na sua proposta, neste Caderno de Especificações em anexo , no Estudo Técnico Preliminar em anexo e neste Termo de Referência;

6.3.3 Manter durante a vigência do Contrato todas as condições exigidas na ocasião da contratação, comprovando, sempre que solicitado pela CAPES, a regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT), a Receita Federal e a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF - FGTS), assim como em relação às demais exigências contratuais;

6.3.4 Comunicar a imposição de penalidade que acarrete o impedimento de contratar com o LOCATÁRIO;

6.3.5 Reparar todos os danos e prejuízos que comprovadamente sejam de sua responsabilidade;

6.3.6. Cumprir, durante a execução do Contrato, as leis federais, estaduais e municipais vigentes ou que entrarem em vigor, sendo a única responsável pelas infrações cometidas, convencendo-se desde já, que a CAPES poderá



descontar de qualquer crédito da Contratada a importância correspondente a eventuais pagamentos desta natureza que venha efetuar por imposição legal;

6.3.7. Corrigir quaisquer falhas verificadas na execução do objeto, sem qualquer ônus adicional, cumprindo todas as determinações da CAPES.

6.3.8. Entregar, a CAPES, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades a que se destina a locação, durante toda a vigência do contrato de locação;

6.3.9. Após assinatura do contrato de locação, o Locador deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente Caderno de Especificações em anexo;

6.3.10. O contratado deverá definir o meio de comunicação para abertura de chamados de assistência e manutenção, bem como o melhor e mais eficaz meio de comunicação com o representante técnico, para esclarecimentos relativos a questões operacionais, administrativas e de gerenciamento do contrato;

6.3.11. O contratado responsabilizar-se-á pelos ônus decorrentes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por dolo ou culpa sua ou de quaisquer de seus empregados e prepostos, assumindo, também, quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a serem exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento do objeto deste Caderno de Especificações em anexo;

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

6.3.13. O locador deverá designar 1 (um) representante para tomar decisões em seu nome, devendo o mesmo participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela CAPES;

6.3.14. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.3.15. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendendo-se, como tais, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245 /91, serão pagas pelo LOCADOR; e

6.3.16. Informar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa acarretar no prejuízo do Contrato de Locação, tais como penhora do bem, entre outros, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu conhecimento.

6.3.17. Todos os custos relativos à desmobilização do espaço, incluindo desmontagem de estruturas, remoção de mobiliário, equipamentos e quaisquer adaptações realizadas para uso da CAPES, ficarão integralmente a cargo da Contratada, não cabendo quaisquer ônus adicionais à Contratante.

#### **6.4. Obrigações do Locatário**

**6.4.1. Respeitar, na utilização do imóvel, a Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do Edifício, o Manual de Obras, assim como todas as demais normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação municipal, estadual e federal, tanto no que diz respeito às suas atividades, como à utilização do Imóvel;**

6.4.2. Promover o intercâmbio de informações técnicas eventualmente necessárias às parte;

6.4.3. Manter o imóvel e suas dependências em perfeito estado de conservação e asseio, efetuando a suas expensas, com solidez e perfeição, os reparos e consertos de danos eventualmente causados;

6.4.4. Realizar vistoria do imóvel, antes de sua entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria Inicial os eventuais defeitos existentes;

6.4.5. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.4.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação;

6.4.7 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, além dos valores relativos aos impostos (IPTU), taxas, tarifas, despesa de energia elétrica, despesa de água e esgoto, e/ou outros encargos que venham a ser instituídos por lei sobre o imóvel no curso da locação; e

6.4.8. Entregar ao Locador todas as intimações, avisos das autoridades públicas, endereçadas e/ou de responsabilidade do LOCADOR, bem como todas as guias de impostos e/ou taxas, que, eventualmente, sejam de responsabilidade e/ou devam ser pagos pelo Locador, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu recebimento.;

6.4.9. Emitir nota de empenho em favor do Contratado/locador;

6.4.10. Efetuar o 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 da empresa junto a Fazenda do Distrito Federal, a Fazenda Federal, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Débitos Trabalhistas – TST;

6.4.11. Levar ao conhecimento do Contratado/Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

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

6.4.13. Permitir o livre acesso dos empregados do Contratado/Locador a área locada pela CAPES a fim de realizar as manutenções ou correções que se fizerem necessárias no local, desde que estes estejam devidamente identificados e as atividades tenham sido previamente acordadas com a CAPES;.

6.4.14. Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes no objeto do contrato, que venham a ser solicitado pela Contratada;

6.4.15. Promover o acompanhamento e a fiscalização do contrato, sob o aspecto quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas

## **6.5 Regime de execução**

6.5.1. A contratação observará o regime de execução denominado “prestação de serviços sem investimentos”, conforme art. 8º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 103/2022, dado que se trata de locação de imóvel pronto e não customizável pela Administração Pública.

6.5.2. O regime de execução indicado é o mais adequado para a presente contratação, considerando que:

6.5.2.1. Trata-se de locação de imóvel já concluído, pronto para ocupação, não demandando obras, benfeitorias ou investimentos estruturais por parte da Administração;

6.5.2.2. Eventuais adequações necessárias para atender às condições de acessibilidade, segurança, instalações elétricas, hidráulicas e demais requisitos mínimos são de responsabilidade do futuro locador, conforme previsto neste TR e no Caderno de Especificações em anexo;

6.5.2.3. Não haverá aquisição ou incorporação de bens à Administração, mas apenas a utilização do espaço físico mediante pagamento de aluguel;

6.5.2.4. O modelo garante eficiência administrativa, evitando custos adicionais ou responsabilidades de investimento por parte da CAPES, em conformidade com a legislação vigente.

## 7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Para a habilitação, além da documentação relativa à proposta comercial, será realizada consulta aos seguintes documentos/cadastros:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
- 7.1.6. CADIN – no SIAFI;
- 7.1.7. Certidão negativa com a Receita Municipal
- 7.1.8. Certidão negativa com a Receita Estadual.

### 7.2. Avaliação Técnica dos Imóveis

7.2.1. Os imóveis ofertados serão avaliados em conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

7.2.2. Serão considerados os seguintes aspectos:

7.2.2.1. Custos diretos e indiretos de ocupação;

7.2.2.2. Estado de conservação da edificação;

7.2.2.3. Idade do imóvel;

7.2.2.4. Localização e acessibilidade;

7.2.2.5. Atendimento aos requisitos mínimos de infraestrutura e segurança.

### 7.3. Desclassificação

7.3.1. Serão desclassificados os imóveis que:

7.3.1.1. Não atenderem aos critérios de obrigatoriedade previstos nos itens do 4.3 do Caderno de Especificações Técnicas em anexo ;

7.3.1.2. Apresentarem propostas em desconformidade com o item 6 do mesmo Caderno de Especificações Técnicas ;

7.3.1.3. Não atenderem aos requisitos deste Termo de Referência.

### 7.4. Complementação de Informações

7.4.1. A CAPES poderá solicitar a complementação de informações ou documentos referentes às propostas apresentadas.

7.4.2. O prazo para atendimento será de 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da notificação formal, sob pena de desclassificação.

## 8. PRAZOS

8.1. A CAPES poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 05 (cinco) anos.

8.8.1. Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital.

8.8.2. O contrato decorrente da locação terá vigência de 05 (cinco) anos, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei.

8.8.3. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pela CAPES, precedido de vistoria do imóvel.

8.8.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

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

8.2. A CAPES pretende entrar no imóvel no prazo de até 120 dias (cento e vinte dias) ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos no Caderno de Especificações.

## 9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Brasília/DF, 31 de outubro de 2025

**[Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável]**

**Anexos:**

I – Caderno de Especificações

## 10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**VILSON ALVES DOS SANTOS**

Coordenador de Infraestrutura



*Assinou eletronicamente em 10/11/2025 às 11:34:55.*

**NAYARA JANINI GONCALVES SALDANHA PONTES VIEIRA**

Coordenadora de Recursos Logísticos



*Assinou eletronicamente em 19/11/2025 às 15:02:03.*

**LUCIANA MENDONCA GOTTSCHALL**

Diretora de Gestão



*Assinou eletronicamente em 19/11/2025 às 14:59:40.*



Brasília, 05 de novembro de 2025.

## CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

### 1. IDENTIFICAÇÃO

- Nome do órgão: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES
- Objeto: Locação de imóvel urbano não residencial para instalação do Arquivo Central
- Local: Brasília/DF
- Finalidade: Acondicionamento e gestão de acervo documental e/ou uso administrativo

### 2. DO OBJETIVO

2.1. A presente proposta de locação de imóvel de terceiros tem por objetivo instalação do Arquivo Central da Capes.

2.2. A locação do imóvel tem como objetivo instalar e acomodar o Arquivo da Capes, promovendo o pleno desenvolvimento de suas atividades e resolvendo as dificuldades enfrentadas pelo Arquivo Central da Capes. Isso inclui melhorias nas condições de preservação do acervo, no ambiente de trabalho dos servidores, além de solucionar questões jurídicas relacionadas ao espaço alugado. Também busca proporcionar maior autonomia à Administração nas ações de gerenciamento e manutenção do espaço, garantindo um ambiente mais eficiente e adequado para todos.

### 3. NECESSIDADE DO IMÓVEL:

3.1. A necessidade de locação de imóvel para a CAPES está fundamentada em item específico do Estudo Técnico Preliminar (ETP), o qual expõe de forma clara a motivação e a justificativa técnica que embasam a demanda, evidenciando a pertinência e a adequação da contratação.

3.2. Em resumo, vale ressaltar que, ao longo de 7 anos, ocorreram intercorrências no Arquivo Central da Capes que demonstraram deficiências relacionadas tanto às condições de preservação do acervo quanto às condições gerais trabalho dos servidores que ali exercem suas atribuições. Dentre estas situações, podem ser citadas:

- Vazamentos de água do encanamento localizado no teto da área técnica e da área de depósito;
- Focos de umidade no forro;
- Aparecimento de roedores e insetos nas áreas técnica e de depósito;
- Alagamento dos corredores externos nos dias de chuvas fortes;
- Vazamento de esgoto acima da mesa de uma das servidoras na área destinada aos trabalhos técnicos e etc.

3.2.1. A situação se agrava em razão da presença de diversos estabelecimentos comerciais de alimentação localizados no andar superior ao Arquivo.

3.3. Outro agravante, os problemas de ordem jurídica não têm sido resolvidos entre a imobiliária, o condomínio e os novos proprietários das salas adquiridas em leilão, causando transtorno à CAPES.

3.4. Citamos a Resolução nº 6, de 15 de maio de 1997 do Conselho Nacional de Arquivos em seu art. 2º.:

3.5. A guarda dos documentos públicos é exclusiva dos órgãos e entidades do Poder Público, visando garantir o acesso e a democratização da informação, sem ônus, para a Administração e para o cidadão. Desse modo, a responsabilidade pela guarda do acervo não pode ser terceirizada.

3.6. Conforme relatado na Nota Técnica nº 1/2018/CGD/CGLOG/DGES e na Nota Técnica nº 2/2019/CGD/CGLOG/DGES, verificou-se a necessidade da locação de um novo espaço para atender as atuais necessidades do Arquivo Central da CAPES, haja vista que o local hoje ocupado não atende mais no seu requisito de segurança e espaço com o crescimento da documentação, que necessitam de guarda permanente.

#### 4. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

##### Necessidade do Imóvel:

4.1. Imóvel não residencial, com área disponível para locação entre 1.300 m² e 1.600 m², de área construída, localizado num raio de até 15 km do Setor Bancário Norte;

4.2. A distância de 15 km visa garantir a proximidade do Arquivo da Capes com a Anel Educacional (infraestrutura de fibra óptica dedicada ao ensino e pesquisa que interliga a Capes a outras instituições do MEC), permitindo a transmissão de dados entre as instituições de forma rápida e segura, evitando pontos de congestionamento.

4.3. Foram levados em conta os requisitos técnicos essenciais para acomodar o Arquivo da Capes, conforme detalhado no quadro abaixo e no ETP:

QUADRO DOS REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL	
1. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	
ITEM	DESCRIÇÃO
Localização	Localizado num raio de até 15 km do Setor Bancário Norte; O imóvel deve ser atendido pela rede de transporte público coletivo regular do Distrito Federal; Estar atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, cujas paradas ou acessos devem distar até 600 metros do acesso principal do prédio, sendo necessária a existência de pelo menos uma linha de ônibus ou metrô que sirva à Rodoviária do Plano Piloto; Possuir acesso à Infovia Metropolitana do Governo Federal em Brasília; Desejável que tenha no seu entorno oferta de serviços de alimentação (restaurantes e lanchonetes), serviços bancários, farmácias, entre outros; Possuir vias de acesso pavimentadas.
Área Construída	Imóvel não residencial, com área disponível para locação entre 1.300 m² e 1.600 m²), de área construída; Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento;
Zoneamento urbano	Imóvel deve estar em zona permitida para uso administrativo/comercial, conforme legislação local;

Estacionamento	<p>Vagas internas ou próximas, preferencialmente para servidores e carga e descarga de documentos;</p> <p>Dispor de área privativa destinada a estacionamento/garagem, com metragem mínima de 120 m², contemplando, no mínimo, 10 vagas exclusivas; para uso exclusivo da Capes;</p> <p>Área de carga e descarga coberta;</p>
	<p>O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato;</p>
	<p>Situar-se em área livre de risco de inundações e outros perigos para a segurança e preservação do acervo;</p>
	<p>O imóvel deve estar disponível em perfeitas condições de uso pela CAPES, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, especificados neste Caderno Técnico de Especificações e no Termo de Referência e, além daqueles exigidos pela legislação específica;</p>
	<p>O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, rede lógica com pontos de acesso a internet, rede telefônica, coleta de lixo;</p>
	<p>O Imóvel deverá conter, no mínimo, 01 (uma) copa, contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 1 (um) filtro de água, e a disponibilização de no mínimo 02 (dois) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas e/ ou outros aparelhos elétricos;</p>
	<p>Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;</p>
	<p>A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes, devendo sua área útil, preferencialmente, ser em vão livre para facilidade de ocupação do órgão contemplado neste Caderno de Especificações, bem como ter acessos independentes nos pavimentos, conforme o caso;</p>



O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE s), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2015 e na Lei no 10.098/2000 e demais normas vigentes. Caso o imóvel necessite adequações na infraestrutura para permitir acessibilidade, estas deverão ser executadas partir da data de assinatura do Contrato;

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

As escadas do imóvel, caso existam, deverão seguir as características descritas na NBR9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

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

O imóvel deve ter proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade situadas na zona administrativa no Plano Diretor do Distrito Federal;

A Contratada deverá adotar, de forma coordenada e tempestiva, de acordo com orientações da Contratante as providências necessárias à viabilização da mudança e operação do novo espaço.

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

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

As portas, inclusive de elevadores (se houver), deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;

As janelas e as portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras e os vidros não poderão apresentar trincas e rachaduras;

Estrutura física

As fechaduras de portas deverão possuir duas chaves cada, as quais deverão ser entregues ao Locatário pelo Locador devidamente identificadas, quando do recebimento do imóvel e assinatura do contrato de locação;

A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras);

As paredes das áreas molhadas deverão ser revestidas com cerâmica ou outros materiais que resistam à umidade. Os demais ambientes deverão ser pintados com tinta lavável, em cores claras, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente;

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

Os forros de teto deverão ser em gesso acartonado e/ou forro mineral e/ou outro material similar, desde que seja modulado e removível (em placas), de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações e instalações no ambiente. Para forros que necessitem de pintura esta deverá ser feita em tinta lavável na cor branca -fosca, como forma de proporcionar melhor luminosidade o ambiente

O imóvel deverá possuir área para classificação e estocagem temporária do lixo, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação.

O imóvel deverá possuir lixeiras externas do tipo container para estocagem temporária de lixo, em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo, observada as normas da coleta seletiva, na forma da legislação vigente e outras exigências dos Órgãos Públicos;

O imóvel deverá possuir sistema de climatização por sistema de ar condicionado nos locais necessários (central ou individual), de acordo com a necessidade de cada ambiente, na forma disposta pelo layout elaborado e aprovado pela Locatária, devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL – A ou B, e deverão ser preferencialmente novos, cabendo ao locador a manutenção corretiva e preventiva:

Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO

O sistema de climatização deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m²);

O imóvel deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada onde se fizer necessário por ausência de ventilação natural, de acordo com as normas vigentes;

Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos, devem atender aos parâmetros da NBR 10152, que versa sobre os níveis de ruído para conforto acústico;

O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados e dispostos conforme exigências contidas nas normas e legislações vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal -CBMDF, ou seja, deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, entre outros exigidos;

É de obrigação da Contratada a desmontagem e montagem de todos equipamentos dos módulos do Arquivo no novo espaço cedido.

Estacionamento público próximo ao imóvel;

Das instalações  
hidrossanitárias e Pluviais

As instalações hidrossanitárias deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações;

As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento; Caso o imóvel ofertado possua mais de 1 (um) pavimento, todos os andares deverão possuir banheiros, conforme a área do pavimento x capacidade de pessoas;

Desejável ter sistema de reuso de água;

Espaço para vestiário;

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

Banheiros feminino -Contendo, no mínimo 01 (um) sanitários de louça com assento, com bancada de, no mínimo, 01 (uma) pia com espelho;

O imóvel deverá possuir banheiros coletivos para utilização do público de acordo com as especificações mínimas do Código de Obras - Lei nº 6.138, de 26/04/2018, Decreto nº 39.272, de 02/08/2018 e alterações, com capacidade de público flutuante estimado de 500 (quinhentas) pessoas/quinzenalmente;

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

Cada banheiro deverá conter bancada com cubas e torneiras independentes, espelho (colado na parede sobre a bancada), porta papel toalha, dispenser de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), porta rolo de papel higiênico em cada cabine, conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília.

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

O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 8 (oito) pessoas alternadamente.

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

<p>Rede elétrica, Rede lógica e acesso à internet</p>	<p>As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador); O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, rede lógica com pontos de acesso a internet, rede telefônica;</p> <p>Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack dedados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;</p> <p>O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário(tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário(tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento;</p> <p>A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks, e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas, bem como evitar queimados equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;</p> <p>Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total;</p> <p>Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;</p> <p>Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;</p> <p>Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionarias;</p> <p>Deve atender as normas técnicas da ABNT e quando da necessidade de tomadas elétricas obedecerem sempre ao critério de três tomadas elétricas para cada tomada de dados;</p> <p>O locador deverá manter em pleno funcionamento o quadro de entrada de energia elétrica da edificação, arcando com possíveis correções, ampliações e solicitações junto à CEB, para atendimento ao potencial instalado da CAPES. Efetuando reparos quando necessários, além de fornecer um laudo técnico informando a situação da rede elétrica, este laudo deverá ser fornecido junto com o(s) projeto(s) após assinatura do contrato;</p> <p>Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.</p>
---	--

Da Infraestrutura	<p>A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas;</p> <p>Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;</p> <p>Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45Jacks);</p> <p>A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180° de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;</p> <p><b>Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:</b></p> <p>Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com condutes com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;</p> <p>Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;</p> <p>Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;</p> <p>Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo;</p> <p>O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço de Dados e Voz, por meio de Fibra Óptica e Par metálico;</p> <p>O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda, preferencialmente, sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pelo Locatário. Os níveis de iluminamento, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;</p> <p>Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos.</p>
	<p>Preferência por plantas livres, com ambientes que permitam divisão modular para áreas de guarda, trabalho e atendimento;</p> <p>O imóvel deverá possuir banheiros coletivos para utilização do público de acordo com as especificações mínimas do Código de Obras - Lei nº 6.138, de 26/04/2018, Decreto nº 39.272, de 02/08/2018 e alterações, com capacidade de público flutuante estimado de 500 (quinhentas) pessoas/quinzenalmente;</p> <p>O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 8 (oito)</p>

peças alternadamente. Os banheiros deverão possuir adaptação para Pessoas com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2015;

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

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

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

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

Cada banheiro deverá conter bancada com cubas e torneiras independentes, espelho (colado na parede sobre a bancada), porta papel toalha, dispenser de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), porta rolo de papel higiênico em cada cabine, conforme normas exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão às expensas do Locatário;

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

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

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

**O imóvel deverá ter, no mínimo, a seguinte altura:**

**Área administrativa:**

- Pé direito altura no mínimo 2,5 (dois vírgula cinco) metros padrão prédio comercial;

**Área de Escritório:**

**Que possua:**

- No mínimo, 200M<sup>2</sup> quadrados;
- Sala de reunião e espaço para tratamento técnico do acervo.

**Área de Apoio:**

**Que possua:**

- No mínimo, 150M<sup>2</sup> metros quadrados; Sala para brigadistas; Espaço para arquivo deslizante; Espaço para almoxarifado.

	<p><b>Área específica de atendimento ao público:</b></p> <p><b>Que possua:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No mínimo, 100,00 metros quadrados;</li> <li>• Hall de entrada com balcão de informação;</li> <li>• Sala de consultas ao acervo para atendimento ao público.</li> </ul> <p><b>Área de Específica de depósito do Arquivo;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuir, no mínimo, 700,00 metros quadrados;</li> <li>• Possuir pé direito de, no máximo, 3,30 metros, visando otimizar a climatização do espaço;</li> <li>• Possuir espaços divididos em salas de, no máximo, 200 m<sup>2</sup> visando garantir a segurança do arquivo em caso de incêndio;</li> <li>• Possuir sistema de climatização já instalado que garanta temperaturas entre 20 e 22° C;</li> <li>• Possuir piso com resistência de, no mínimo, 2.000 kg/m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>O imóvel deverá apresentar programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao layout e aprovado pelo Locatário, quanto as placas de indicação dos sanitários privativos e coletivos, saídas de emergência, entrada e saída do prédio, elevadores (se houver), extintores de incêndio, avisos proibitivos e de alerta, dentre outros necessários à segurança, facilidade de acesso, locomoção e identificação dentro do imóvel, na forma exigida na legislação vigente;</p> <p>As portas, inclusive de elevadores (se houver), deverão estar em conformidade com a legislação vigente. No caso de portas de correr, estas deverão apresentar trilhos embutidos;</p> <p>Ambientes com janelas e aberturas que favoreçam circulação de ar e entrada de luz.</p>
Sistemas de Proteção e Segurança	<p><b>A edificação deverá apresentar:</b></p> <p>O sistema de prevenção e combate a incêndio deverá seguir as Normas da ABNT e possuir atestado de vistoria e laudo do Corpo de Bombeiros que comprove o atendimento das exigências relativas ao imóvel;</p> <p>Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;</p> <p>Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir o abandono seguro da edificação, de acordo com a ABNT 9077/2001;</p> <p>Sistema de Iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em locais que estimulem a concentração de público;</p> <p>Sistema de alarme, possibilidade de instalação de câmeras, muros ou cercas e acesso controlado.</p>



Sistema de Climatização	<p>O sistema de refrigeração deverá estar de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes;</p> <p>Desejável que o sistema de ar condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente;</p> <p>O sistema de ar condicionado deverá, preferencialmente, ser operado por meio de central, com sistema de automação que controle temperatura, liga/desliga, verificação de funcionamento;</p> <p>Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados devem ter sido observados com rigor, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Considerar, entre outras, as normas:</p> <p>ABNT NBR 16401/2008, Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários;</p> <p>ABNT NBR 10080/1987 Instalações de ar-condicionado para salas de computadores – Procedimento</p> <p>O sistema de climatização deverá incluir a renovação de ar, conforme estabelecido nos seguintes normativos:</p> <p>Portaria nº 3.523, de 28 de agosto de 1998 - Ministério da Saúde;</p> <p>Resolução - RE nº 09, de 16 de janeiro de 2003 – ANVISA.</p>
-------------------------	--

Documentação	<p><b>A edificação deverá estar com documentação regular composta por:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Escritura do Imóvel;</li> <li>b) Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis;</li> <li>c) Comprovantes de pagamento do IPTU/TLP do ano ou parcelas pagas do referido ano de ocupação;</li> <li>d) Certidão Negativa de IPTU do Imóvel;</li> <li>e) Certidão de Quitação de Taxas;</li> <li>f) Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;</li> <li>g) Laudo Técnico (e Anotação de Responsabilidade Técnica registrada) de Engenheiro Civil registrado no CREA-DF ou arquiteto registrado no CAU-DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel, e documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF (todos os projetos de sistemas de proteção contra incêndio e pânico deverão estar devidamente registrados no CBMDF);</li> <li>h) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;</li> <li>i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica em todas as esferas jurídicas.</li> </ul> <p>O imóvel deverá atender as prescrições estabelecidas em códigos, leis ou normas federais e do Distrito Federal, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e esgoto e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.</p> <p>Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e nos Planos Diretores Locais (PDL).</p> <p>Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel e possíveis certificados de garantias.</p> <p>Em caso de embargos judiciais, a Contratante não será parte no processo e não assumirá qualquer responsabilidade decorrente da referida demanda. Ocorrendo embargo judicial que inviabilize a continuidade do objeto contratado, o contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela Contratante, sem ônus ou penalidades.</p> <p>A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR10 Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978.</p>
--------------	--

## 5. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

5.1. Possuir itens de sustentabilidade:

5.1.1. Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;

5.1.2. Desejável que o sistema de ar condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente;

5.1.3. Torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com

aerador;

- 5.1.4. Desejável possuir vidros de alta eficiência (ou sistema de fachada) capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização;
- 5.1.5. Desejável ter sistema de reuso de água;
- 5.1.6. Possuir bicicletário em local de fácil acesso;
- 5.1.7. Desejável vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros, ou sistema com economia de água;
- 5.1.8. Desejável mictórios sifonados com fechamento automático de fluxo de água, ou com sistema de economia de água;
- 5.1.9. Preferência por imóveis que adotem práticas sustentáveis (eficiência energética, iluminação natural, reuso de água);
- 5.1.10. Aplicação das diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da União;
- 5.1.11. Observância à Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais regulamentos em caso de adequações.
- 5.2. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da União , 6ª Edição:

- Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional – produzido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia – instrumento explicativo, auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020; Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes; Portaria nº 19.387, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia; Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços; Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523/1998; Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020.
- Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008- 3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio, NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde NBR 9050: 2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013.

## **6. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)**

- 6.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo MCID, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:

- 6.1.1. A descrição do imóvel, endereço, e instalações existentes que atendam às exigências mínimas estabelecidas no item 4.3 deste Caderno de Especificação;
- 6.1.2. Envio de proposta técnica com documentos comprobatórios
- 6.1.3. Descrição da área total, da área edificada e da área de garagem em acordo com o item 4.1 e 4.3;
- 6.1.4. Quantidade total de pavimentos da edificação ou dos blocos para o caso de complexo de edifícios;
- 6.1.5. Identificação de quais dos requisitos desejáveis são ou serão atendidos pelo imóvel;
- 6.1.6. Quadro de áreas completo por pavimento;
- 6.1.7. Apresentação de Laudo de Avaliação Imobiliária emitidos pela CAIXA ou empresa devidamente credenciada, com recolhimento de ART/RRT.
- 6.1.8. Serão aceitos laudos já emitidos pela CAIXA ou empresa devidamente credenciada, com recolhimento de ART/RRT, nos últimos 90 dias anteriores a contar da data de publicação do Edital;
- 6.1.9. Projetos de layout dos pavimentos (preferencialmente em BIM/ DWG (AutoCad);
- 6.1.10. Valor do IPTU;
- 6.1.11. Cópia da Escritura e Certidão do Registro Geral de Imóveis, livre de quaisquer ônus;
- 6.1.12. Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo e desenhos de arquitetura, que será adaptado sem incremento dos preços apresentados;
- 6.1.13. Declaração de que as adequações necessárias serão concluídas no prazo de 60 (sessenta) dias;
- 6.1.14. Identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
- 6.1.15. Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
- 6.1.16. Cronograma de execução das adequações;
- 6.1.17. Correio eletrônico e número de telefone para contato;
- 6.1.18. Validade da proposta: 60 (sessenta) dias a contar do envio;
- 6.1.19. Fotos do Imóvel (exemplo: fachada, laterais e área interna);
- 6.1.20. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
- 6.1.21. Apresentar certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;
- 6.1.22. Apresentar certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato;
- 6.1.23. Para o dimensionamento da proposta, os interessados poderão agendar vistorias nos espaços ocupados por esta Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior- CAPES para verificar as instalações, equipamentos, mobiliário e estrutura existente, pelo telefone: 61 2022-6547.

## **7. SERVIÇOS INCLUSOS NA TAXA CONDOMINIAL**

7.1. Caso haja cobrança de taxa condominial, o valor deverá incluir, no mínimo, os seguintes serviços comuns:

- Consumo de água e esgoto, energia elétrica das áreas comuns;
- Limpeza e conservação das áreas de uso coletivo;
- Manutenção das instalações hidráulicas, elétricas e de segurança comuns;

- Manutenção de elevadores e portas automáticas;
- Cuidado com áreas verdes, jardins e paisagismo;
- Coleta de lixo e limpeza de reservatórios;
- Controle de acesso e sistema de portaria;
- Manutenção do sistema de detecção e alarme de incêndio;
- Sistema de CFTV nas áreas comuns.

## **8. REGRAS DE REAJUSTE**

8.1. Conforme o art. 5º, inciso VI, da IN SEGES/ME nº 103/2022, admite-se o reajuste do valor locatício com periodicidade mínima de 12 (doze) meses, aplicando-se o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice oficialmente reconhecido que o venha a substituir. Caso a variação do índice gere distorções em relação aos preços praticados no mercado local, poderá haver negociação do valor, com base em comprovação documental.

8.2. O reajuste será formalizado por apostilamento quando não implicar em alteração contratual, exceto se coincidente com a assinatura de termo aditivo por outra finalidade.

## **9. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS OFERTADOS**

9.1. Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

9.2. A classificação e seleção da melhor proposta levará em consideração os custos diretos e indiretos de ocupação do imóvel, seu estado de conservação, idade, localização, entre outros critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela CAPEES.

9.3. Serão passíveis de desclassificação as edificações que não atenderem aos critérios de obrigatoriedade previstos no item 4.3, propostas fora dos moldes determinados no item 6 ou que não atender aos requisitos deste Edital.

9.4. A CAPES poderá requerer a complementação de informações sobre as propostas submetidas. Nesse caso, os proprietários ou representantes terão 5 (cinco) dias corridos contados a partir da data do recebimento do requerimento para complementar suas propostas, sob pena de serem desclassificadas.

## **10. DOCUMENTOS TÉCNICOS A SEREM FORNECIDO QUANDO DA ENTREGA DO IMÓVEL**

10.1. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

10.2. O desenho do layout, os projetos elétricos, lógica, hidrossanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

## **11. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

11.1. O imóvel deverá provisoriamente entregue mediante disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela CAPES.

11.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos nesse Caderno de Especificações, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

11.3. A CAPES pretende entrar no imóvel no prazo de até 120 dias (cento e vinte) ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Caderno Técnico de Especificações e Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

## **12. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

12.1. Observar, na execução do objeto do Contrato, todas as condições estabelecidas na sua

proposta, neste Caderno de Especificações, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência;

12.2. Manter durante a vigência do Contrato todas as condições exigidas na ocasião da contratação, comprovando, sempre que solicitado pela CAPES, a regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT), a Receita Federal e a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF - FGTS), assim como em relação às demais exigências contratuais;

12.3. Comunicar a imposição de penalidade que acarrete o impedimento de contratar com o LOCATÁRIO;

12.4. Reparar todos os danos e prejuízos que comprovadamente sejam de sua responsabilidade;

12.5. Cumprir, durante a execução do Contrato, as leis federais, estaduais e municipais vigentes ou que entrarem em vigor, sendo a única responsável pelas infrações cometidas, convencionando-se desde já, que a CAPES poderá descontar de qualquer crédito da Contratada a importância correspondente a eventuais pagamentos desta natureza que venha efetuar por imposição legal;

12.6. Corrigir quaisquer falhas verificadas na execução do objeto, sem qualquer ônus adicional, cumprindo todas as determinações da CAPES.

12.7. Entregar, a CAPES, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades a que se destina a locação, durante toda a vigência do contrato de locação;

12.8. Após assinatura do contrato de locação, o Locador deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente Caderno de Especificações;

12.9. O contratado deverá definir o meio de comunicação para abertura de chamados de assistência e manutenção, bem como o melhor e mais eficaz meio de comunicação com o representante técnico, para esclarecimentos relativos a questões operacionais, administrativas e de gerenciamento do contrato;

12.10. O contratado responsabilizar-se-á pelos ônus decorrentes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por dolo ou culpa sua ou de quaisquer de seus empregados e prepostos, assumindo, também, quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a serem exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento do objeto deste Caderno de Especificações;

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

12.12. O locador deverá designar 1 (um) representante para tomar decisões em seu nome, devendo o mesmo participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela CAPES;

12.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

12.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendendo-se, como tais, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, serão pagas pelo LOCADOR; e

12.15. Informar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa acarretar no prejuízo do Contrato de Locação, tais como penhora do bem, entre outros, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu conhecimento.

12.16. Pretende-se alugar imóvel pronto para instalação do Arquivo Central da CAPES, onde haja melhores condições físico-ambientais para o acervo e os servidores, bem como maior autonomia da Administração no que diz respeito às ações de gerenciamento e manutenção do espaço.

### **13. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

13.1. Respeitar, na utilização do imóvel, a Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do Edifício, o Manual de Obras, assim como todas as demais normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação municipal, estadual e federal, tanto no que diz respeito às suas atividades, como à utilização do Imóvel;

- 13.2. Promover o intercâmbio de informações técnicas eventualmente necessárias às parte;
- 13.3. Manter o imóvel e suas dependências em perfeito estado de conservação e asseio, efetuando a suas expensas, com solidez e perfeição, os reparos e consertos de danos eventualmente causados;
- 13.4. Realizar vistoria do imóvel, antes de sua entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria Inicial os eventuais defeitos existentes;
- 13.5. Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 13.6. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação;
- 13.7. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, além dos valores relativos aos impostos (IPTU), taxas, tarifas, despesa de energia elétrica, despesa de água e esgoto, e/ou outros encargos que venham a ser instituídos por lei sobre o imóvel no curso da locação; e
- 13.8. Entregar ao Locador todas as intimações, avisos das autoridades públicas, endereçadas e/ou de responsabilidade do LOCADOR, bem como todas as guias de impostos e/ou taxas, que, eventualmente, sejam de responsabilidade e/ou devam ser pagos pelo Locador, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu recebimento.;
- 13.9. Emitir nota de empenho em favor do Contratado/locador;
- 13.10. Efetuar o 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 da empresa junto a Fazenda do Distrito Federal, a Fazenda Federal, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Débitos Trabalhistas – TST;
- 13.11. Levar ao conhecimento do Contratado/Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;
- 13.12. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;
- 13.13. Permitir o livre acesso dos empregados do Contratado/Locador a área locada pela CAPES a fim de realizar as manutenções ou correções que se fizerem necessárias no local, desde que estes estejam devidamente identificados e as atividades tenham sido previamente acordadas com a CAPES;.
- 13.14. Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes no objeto do contrato, que venham a ser solicitado pela Contratada;
- 13.15. Promover o acompanhamento e a fiscalização do contrato, sob o aspecto quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas.

#### **14. REGIME DE EXECUÇÃO**

14.1. A contratação observará o regime de execução denominado “prestação de serviços sem investimentos”, conforme art. 8º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 103/2022, dado que se trata de locação de imóvel pronto e não customizável pela Administração Pública.

#### **15. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

15.1. Considerando o programa de necessidades e o Dimensionamento Preliminar ou Pré-Dimensionamento previsto no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal, foi estimada a seguinte área construída limite para locação:

Item	Especificação dos Serviços	Unid. Medida	Quantidade
------	----------------------------	-----------------	------------

1	<p>LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO DF, LOCALIZADOS NUM RAIO DE ATÉ 15KM DO SETOR BANCÁRIO NORTE, LOCAL DO PRÉDIO SEDE DA CAPES, COM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A área construída total deverá estar compreendida entre 1.300 m² e 1.600 m², em único imóvel concluído, apto a atender às necessidades da CAPES para guarda do acervo documental.</li> </ul>	1	1
---	---	---	---

## 16. DO FUNDAMENTO LEGAL

- **Lei nº 8.245/1991** – Regula as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes;
- **Lei nº 10.098/2000** – Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade;
- **Lei nº 14.133/2021** – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente arts. 6º, 18, 20, 74 e 83;
- **Decreto nº 10.193/2019** – Dispõe sobre a ocupação de imóveis na Administração Pública Federal;
- **Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38/2020** – Estabelece diretrizes para ocupação racional de imóveis da União;
- **Portaria nº 19.387/2020** – que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2023** – procedimentos de seleção de imóveis para locação;
- **Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC)** – conforme Portaria MS nº 3.523/1998;
- **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da União (6ª Edição)** – Diretrizes para sustentabilidade nas contratações;
- **ABNT NBR 9050/2020** – Norma de acessibilidade a edificações;
- **Normas da ABNT aplicáveis:** NBR 5674, 5410, 5413, 8160, 12693, 15575;
- **Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional** – produzido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia – instrumento explicativo, auxiliar ao cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;
- **Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019**, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523/1998;
- **Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;**
- **Art. 3º do Decreto nº 7.746/2012** – Prioriza critérios sustentáveis nas contratações públicas;
- **Lei nº 12.305/2010** – Política Nacional de Resíduos Sólidos.

### Referencial Bibliográfico:

1. LEI DISTRITAL Nº 4.092, DE 30 DE JANEIRO DE 2008: Dispõe sobre o controle da poluição sonora e os limites máximos de intensidade da emissão de sons e ruídos resultantes de atividades urbanas e rurais no Distrito Federal.



2. LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019: Lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal. Mapa: Região Administrativa do Plano Piloto – RA I.

3. CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL. Disponível em: [http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/10/COE\\_Atualizado\\_2015.05-compilado.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/10/COE_Atualizado_2015.05-compilado.pdf)

4. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2004.

5. LEI FEDERAL Nº 10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000: Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

6. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5665: Cálculo no tráfego dos elevadores. 1983.

7. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 313: Elevadores de passageiros

8. Requisitos de segurança para construção e instalação - Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. 2007.

9. NORMAS DO CBMDF. Disponível em: <https://www.cbm.df.gov.br/2017-06-20-18-19-56>. NORMA TÉCNICA EIA/TIA 568: Sistemas de Cabeamento Estruturado.

10. NORMA TÉCNICA EIA/TIA 569: Sistemas de Cabeamento Estruturado.

11. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão. 2008.

12. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico. 1987.

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

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



Documento assinado eletronicamente por **Vilson Alves dos Santos, Coordenador(a) de Infraestrutura**, em 05/11/2025, às 15:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 54, inciso II, da Portaria nº 06/2021 da Capes.



Documento assinado eletronicamente por **Nayara Janini Gonçalves Saldanha Pontes Vieira, Coordenador(a)-Geral de Recursos Logísticos**, em 07/11/2025, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 54, inciso II, da Portaria nº 06/2021 da Capes.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.capes.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.capes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **2715133** e o código CRC **D199CCF6**.

MEC-FUCAPES-FUND.COORD.DE AP.NIV.SUPERIOR/DF

## Estudo Técnico Preliminar 81/2025

### 1. Informações Básicas

Número do processo: 23038.010260/2023-66

### 2. Descrição da necessidade

**2.1.** A presente contratação tem como finalidade atender à necessidade da **CAPES** de relocar sua unidade do **Arquivo Central** para imóvel mais adequado, seguro e compatível com as especificidades técnicas exigidas para guarda de documentos institucionais de caráter histórico, legal e administrativo.

**2.2.** Atualmente, o Arquivo Central encontra-se instalado no subsolo do Edifício Brasília Rádio Center, localizado no Setor de Rádio e TV Norte – Quadra 702 – Asa Norte – Brasília/DF. Embora tenha sido uma solução viável no momento da contratação, o espaço apresenta diversas deficiências estruturais, operacionais e jurídicas, as quais comprometem a integridade do acervo documental e as condições de trabalho dos servidores.

**2.3.** O acervo, com cerca de 4.200 metros lineares de documentos produzidos entre os anos de 1951 e 2017, é vital à preservação da memória da CAPES e ao cumprimento de obrigações legais e administrativas. A preservação desses documentos é dever legal e institucional, conforme o art. 216 da Constituição Federal, a Lei nº 8.159/1991 (Política Nacional de Arquivos Públicos e Privados), que fundamenta a preservação e gestão documental e a Resolução nº 6 /1997 do CONARQ, que tratam da guarda e proteção dos documentos públicos como bens culturais da União.

**2.4.** Esse acervo confere à CAPES a capacidade de:

- a) conduzir as atividades de forma transparente, possibilitando a governança e o controle social das informações;
- b) apoiar e documentar a elaboração de políticas e o processo de tomada de decisão;
- c) possibilitar a continuidade das atividades em caso de sinistro;
- d) fornecer evidência em caso de litígio;
- e) proteger os interesses do órgão ou entidade e os direitos dos funcionários e dos usuários ou clientes.

**2.5.** Conforme o disposto no art. 2º, inciso IV, da Portaria ME nº 7.828/2022, os serviços de locação de imóveis são classificados como despesas de custeio, nos termos do art. 3º do Decreto nº 10.193/2019, por se tratarem de contratações diretamente relacionadas às atividades comuns e estruturantes da Administração Pública Federal.

**2.6.** A guarda de documentos públicos constitui atribuição indelegável do Estado, conforme estabelece a Resolução nº 6/1997 do Conselho Nacional de Arquivos (CONARQ), a qual, em seu art. 2º, determina que os documentos arquivísticos públicos devem ser mantidos sob custódia dos próprios órgãos e entidades da Administração, com vistas à garantia do acesso à informação e à preservação da memória institucional, sem ônus ao cidadão e em consonância com os princípios da publicidade, eficiência e continuidade administrativa.

**2.7.** Parte significativa do acervo arquivado pela CAPES contém informações únicas e de valor histórico, acadêmico e estratégico, especialmente sobre o desenvolvimento da pós-graduação no Brasil. Esses documentos constituem fonte primária para pesquisas científicas, avaliações institucionais e ações de controle, representando um patrimônio documental de caráter público e permanente, cuja integridade deve ser assegurada.

**2.8.** Contudo, ao longo dos últimos sete anos, foram identificadas diversas fragilidades na infraestrutura do atual imóvel, registradas em reiteradas manifestações técnicas (Notas Técnicas nº 1/2018, nº 2/2019 e nº 1/2023 – elaboradas pela Coordenação de Gestão de Documentos (CGDOC)).

**2.9.** Entre os principais problemas estruturais registrados estão:

**2.9.1.** vazamentos de água no teto das áreas técnica e de depósito;

**2.9.2.** entupimentos nas caixas de gordura;

**2.9.3.** focos recorrentes de umidade no forro;

**2.9.4.** infestação por roedores e insetos;

**2.9.5.** alagamentos nos corredores externos em dias de chuva intensa;

**2.9.6.** sistema de climatização inadequado às exigências técnicas do acervo.

**2.10.** Ressalta-se que tais ocorrências têm se tornado mais frequentes nos últimos 18 meses, sem que seja possível implementar soluções estruturais permanentes, em razão da complexidade das relações contratuais entre diversos locadores, locatários e a administração condominial do edifício.

**2.11.** Além das limitações físicas, a CAPES enfrenta entraves operacionais significativos que impactam diretamente a conservação dos documentos e o desempenho das equipes. A falta de autonomia para intervir no espaço locado dificulta a adoção de medidas preventivas e corretivas de manutenção, comprometendo a integridade do acervo e a segurança ocupacional dos servidores e colaboradores que atuam no local.

**2.12.** Nesse contexto, a Coordenação de Gestão de Documentos recomenda, de forma expressa e fundamentada, a transferência do Arquivo Central para um novo imóvel, que atenda aos seguintes critérios:

a) infraestrutura compatível com as normas arquivísticas, especialmente quanto à climatização, compartimentação, carga de piso e controle de umidade;

b) maior governança e autonomia da CAPES na gestão e manutenção do espaço físico;

c) melhores condições ambientais e ergonômicas para os trabalhadores alocados no setor.

**2.13.** Do ponto de vista técnico- arquivístico, a continuidade da guarda do acervo no imóvel atualmente ocupado compromete a preservação documental e configura risco institucional, podendo gerar prejuízos à memória organizacional, à legalidade dos processos administrativos e à prestação de contas à sociedade.

**2.14.** Diante desse cenário, conclui-se pela necessidade urgente e inequívoca de contratação de novo imóvel, por meio de locação, que garanta ambiente estável, seguro, adequado e sob gestão direta da Administração, assegurando o pleno cumprimento das normas legais e arquivísticas, a proteção do patrimônio documental da CAPES e a continuidade dos serviços públicos a ela relacionados.

**2.15.** A escolha do imóvel será realizada mediante **Chamamento Público**, a fim de levantar as ofertas disponíveis no mercado que atendam aos requisitos técnicos e legais.

**2.16.** Em atendimento aos princípios da economicidade e da busca pela otimização do uso de bens públicos, foi realizada consulta prévia ao site governamental <https://reuse.gov.br/>, plataforma oficial destinada à disponibilização e reutilização de bens públicos.

**2.17.** Contudo, não foi identificada qualquer oferta de imóvel público disponível para locação que atendesse aos requisitos da Administração. Adicionalmente, foi oficiado o órgão central do SIADS/ME, responsável pela gestão do patrimônio imobiliário da União, que confirmou a inexistência de imóveis públicos vagos e adequados ao objeto. Assim, restou comprovada a impossibilidade de utilização de imóvel público.

**2.18.** Foram analisados os diferentes modelos de atendimento da necessidade, nos termos do art. 3º do Decreto nº 10.193/2019:

**2.18.1. Aquisição ou construção de imóvel próprio:** inviável diante da indisponibilidade orçamentária e do caráter urgente da demanda;

**2.18.2. Cessão ou utilização de imóvel público:** descartada em virtude da inexistência de opções adequadas, conforme consultas ao Reuse.gov e ao SIADS/ME;

**2.18.3. Continuidade da utilização do imóvel atual:** implica riscos graves à integridade do acervo e à segurança dos servidores, conforme notas técnicas da CGDOC;

**2.18.4. Locação de imóvel privado:** mostra-se a solução juridicamente mais adequada, economicamente viável e tecnicamente necessária.

**2.19.** Assim, a locação de imóvel privado por meio de Chamamento Público apresenta-se como a alternativa que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e preservação do patrimônio documental, em conformidade com os marcos legais aplicáveis.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Infraestrutura/ Coordenação Geral de Recursos Logísticos/ Diretoria de Gestão	Vilson Alves dos Santos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 A definição dos requisitos da contratação fundamenta-se na necessidade de assegurar a plena funcionalidade, legalidade, segurança, acessibilidade, eficiência e sustentabilidade na futura locação do imóvel a ser destinado ao Arquivo Central da CAPES. Os parâmetros técnicos, legais e operacionais descritos neste item visam garantir que o imóvel atenda integralmente à finalidade pública e ao interesse institucional da autarquia.

4.2. Fundamentação normativa

4.2.1 Para o estabelecimento dos critérios mínimos de adequação e conformidade do imóvel, consideram-se os seguintes normativos, cujas diretrizes são vinculantes ou orientadoras:

- **Lei nº 8.245/1991** – Regula as locações de imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes;
- **Lei nº 10.098/2000** – Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade;
- **Lei nº 14.133/2021** – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente arts. 6º, 18, 20, 74 e 83;
- **Decreto nº 10.193/2019** – Dispõe sobre a ocupação de imóveis na Administração Pública Federal;
- **Portaria Conjunta SEGES/SPU nº 38/2020** – Estabelece diretrizes para ocupação racional de imóveis da União;
- **Portaria nº 19.387/2020** – Institui padrão de ocupação e dimensionamento de ambientes;
- **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022** – Dispõe sobre os procedimentos para seleção e contratação de imóveis;
- **Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC)** – conforme Portaria MS nº 3.523/1998;
- **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da União (6ª Edição)** – Diretrizes para sustentabilidade nas contratações;
- **ABNT NBR 9050/2020** – Norma de acessibilidade a edificações;
- **Normas da ABNT aplicáveis:** NBR 5674, 5410, 5413, 8160, 12693, 15575;
- **Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional** – produzido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da

- **Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019**, que dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC – Portaria nº 3.523/1998;
- **Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020**;
- **Art. 3º do Decreto nº 7.746/2012** – Prioriza critérios sustentáveis nas contratações públicas;
- **Lei nº 12.305/2010** – Política Nacional de Resíduos Sólidos.

#### **4.3. Tipologia e distribuição dos espaços**

4.3.1 O imóvel deverá conter áreas compatíveis com a natureza de suas funções, respeitando os conceitos de áreas computáveis e não computáveis definidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal:

4.3.1.1 **Áreas computáveis:** Escritórios e ambientes de trabalho administrativo.

4.3.1.2. **Áreas não computáveis:** Técnicas (circulação, elevadores, escadas, garagens) e específicas (depósitos, arquivo, copa, atendimento ao público).

#### **4.4. Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel**

##### **4.4.1 Localização**

4.4.1.2 o imóvel deve estar situado em um raio de até 15 km do Setor Bancário Norte – Brasília/DF.

##### **4.4.2 Acessibilidade por transporte público**

4.4.2.1. atendimento por rede de transporte público coletivo regular do Distrito Federal, com paradas ou acessos situados a até 600 metros do acesso principal do prédio.

4.4.2.2. deve existir, no mínimo, uma linha de ônibus ou metrô que sirva à Rodoviária do Plano Piloto.

##### **4.4.3. Infraestrutura tecnológica**

4.4.3.1. acesso à Infovia Metropolitana do Governo Federal em Brasília.

4.4.3.2. imóvel deve dispor de infraestrutura de rede elétrica, rede lógica com pontos de acesso à internet, rede telefônica e coleta de lixo.

##### **4.4.4. Área construída**

4.4.4.1 imóvel não residencial, com área disponível para locação de, no mínimo, 1.300 m<sup>2</sup> de área construída.

4.4.4.2. não serão consideradas como área útil: vagas de garagem, halls de elevadores, vestíbulos, áreas de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts e demais áreas comuns.

4.4.4.3 as áreas destinadas a escritórios deverão possuir metragem não superior a 9,00 m<sup>2</sup> (nove metros quadrados) por posto de trabalho, abrangendo servidores, colaboradores, terceirizados de escritório ou estagiários, considerando um dia normal de atividades.

4.4.4.4. o imóvel deverá dispor de área em vão livre, dimensionada de forma adequada, para instalação de bancadas e equipamentos destinados ao tratamento e organização dos arquivos públicos, garantindo ventilação, iluminação e condições ergonômicas necessárias ao desenvolvimento das atividades.

##### **4.4.5. Zoneamento**

4.4.5.1. Estar localizado em zona permitida para uso administrativo/comercial, conforme legislação local.

#### 4.4.6. Estacionamento e carga/descarga

4.4.6.1. o imóvel deve dispor de área privativa de estacionamento/garagem, com metragem mínima de 120 m², contemplando no mínimo 10 vagas exclusivas para uso da CAPES.

4.4.6.2. vagas devem ser internas ou próximas, preferencialmente destinadas a servidores e operações de carga e descarga de documentos. O imóvel deve dispor de área de carga e descarga coberta.

#### 4.4.7. Condições legais e de ocupação

4.4.7.1. o imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

4.4.7.2. deve estar situado em área livre de risco de inundações ou outros perigos que comprometam a segurança e a preservação do acervo documental.

4.4.7.3. o imóvel deve ser entregue em perfeitas condições de uso, cabendo ao futuro locador disponibilizá-lo configurado com toda a infraestrutura especificada neste Estudo Técnico Preliminar ou no Termo de Referência e na legislação aplicável.

#### 4.4.8. Layout e funcionalidade

4.4.8.1. A edificação deve apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo alterações de uso e reformas de adequação.

1. Deve assegurar:

a) soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico;

b) correto emprego e dimensionamento de materiais e elementos construtivos;

c) preferencialmente, área útil em vão livre para facilitar a ocupação;

b) acessos independentes nos pavimentos, conforme o caso.

#### 4.4.9. Acessibilidade

4.4.9.1. O imóvel deve estar adequado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com:

a) Código de Edificações do DF;

b) NBR 9050:2015 (**Acessibilidade**) – garante condições de circulação, rampas, corredores etc; Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes.

4.4.9.2. Caso sejam necessárias adequações, estas deverão ser executadas a partir da assinatura do contrato.

#### 4.4.10. Quantitativo de Postos de Trabalho:

4.4.10.1 Os postos de trabalhos integrais do Arquivo Central da Capes : 20 (vinte), contemplando:

- Servidores: 2 (sendo 1 em regime remoto integral e 1 em regime remoto híbrido).
- Colaboradores terceirizados da área Administrativa: 6 (período diurno)
- Brigadistas: 4 ( revezamento de 2 no período diurno e 2 no período noturno).
- Vigilância: 4 (revezamento de 2 no período diurno e 2 no período noturno).
- Recepcionistas: 2 (1 no turno da manhã e 1 no turno da tarde).

- Copeira: 1 (período diurno).
- Limpeza: 1 (período diurno).
- **Postos de trabalho reduzidos:** 1 massagista, que atua 1 a 2 vezes por semana, sem necessidade de alocação fixa de posto.

#### 4.4.11. Estimativa de área mínima:

4.4.11.1 Atualmente o espaço locado do Arquivo Central da CAPES e no Edifício Radio Center, SRTVN Bloco P Quadra 702, Edifício Rádio Center - Asa Sul - Brasília- DF, com área de 1.071,07 m<sup>2</sup>, conforme Layout .

4.4.11.2 considerando que os 20 (vinte) postos de trabalho integrais informados já contemplam os postos destinados a Servidores, Colaboradores terceirizados da área administrativa, brigadistas, vigilância, recepção, copeira e limpeza, procedeu-se ao dimensionamento da área conforme segue:

- Postos de trabalho integrais:  $20 \times 9,00 \text{ m}^2 = 180,00 \text{ m}^2$ ;
- Áreas estruturais (depósito/arquivo, administrativa, apoio e atendimento ao público): 1.150,00 m<sup>2</sup>;
- Soma parcial: 1.330,00 m<sup>2</sup>;
- Aplicada margem técnica de 20% para circulação, áreas técnicas, corredores e serviços: + 266,00 m<sup>2</sup>;
- Área total recomendada: 1.596,00 m<sup>2</sup>.

4.4.11.3. Assim, recomenda-se que o Chamamento Público estabeleça como parâmetro uma área construída total compreendida entre 1.300 m<sup>2</sup> e 1.600 m<sup>2</sup>, devendo o imóvel ser único, concluído e em plenas condições de uso, de forma a atender adequadamente às necessidades da CAPES para guarda do acervo documental. A referência de 1.596 m<sup>2</sup> resulta do somatório das áreas necessárias ao funcionamento das atividades e da aplicação da margem técnica de 20%, enquanto o limite inferior de 1.300 m<sup>2</sup> representa a mediana entre a área atualmente ocupada (1.071,07 m<sup>2</sup>) e a área calculada, assegurando tanto a adequação espacial quanto a observância das normas de ocupação vigentes.

4.4.11.4. A configuração de turnos (Brigadista e Vigilância: em revezamento dia/noite) deve ser atendida com vestiários e área de apoio específicas; recomenda-se prever sala da brigada (sugestão 12–15 m<sup>2</sup>) e vestiários correspondentes na planta funcional.

#### 4.5. Sustentabilidade e eficiência

##### 4.5.1 Possuir itens de sustentabilidade:

- Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;
- Desejável que o sistema de ar condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente;
- Torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
- Desejável possuir vidros de alta eficiência (ou sistema de fachada) capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização;
- Desejável ter sistema de reuso de água;
- Possuir bicicletário em local de fácil acesso;
- Desejável vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros, ou sistema com economia de água;
- Desejável mictórios sifonados com fechamento automático de fluxo de água, ou com sistema de economia de água;
- Preferência por imóveis que adotem práticas sustentáveis (eficiência energética, iluminação natural, reuso de água);
- Aplicação das diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da União;
- Observância à Resolução CONAMA nº 307/2002 e demais regulamentos em caso de adequações.

## **5. Levantamento de Mercado**

5.1 A estimativa será obtida a partir da prospecção de mercado via Chamamento Público, sendo os preços praticados utilizados para subsidiar eventual avaliação técnica e emissão de laudo de avaliação patrimonial por profissional habilitado, conforme legislação vigente.

### **5.2. Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos**

5.2.1. Consulta realizada ao Sisrei demonstrou a inexistência de imóveis da União disponíveis em Brasília-DF, conforme demonstrativo de Indisponibilidade de Imóvel SPU .

### **5.2. Comprovação da inviabilidade de compartilhamento**

5.2.1. Considerando a natureza específica e sensível das atividades desempenhadas pela CAPES no âmbito da guarda e preservação de seu acervo documental, não se aplica a exigência de comprovação de inviabilidade de compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal.

5.2.2. Isso porque o setor de Arquivo Central:

5.2.2.1. Abriga documentação sigilosa, histórica e de caráter permanente, cujo acesso e tratamento são regulados pela Lei nº 8.159/1991 (Política Nacional de Arquivos Públicos e Privados), pelo Decreto nº 10.148/2019 e pela Resolução nº 6/1997 do CONARQ.

5.2.2.2. Exige infraestrutura especializada, com requisitos técnicos de climatização, compartimentação, controle de umidade, carga de piso e segurança, que não podem ser compartilhados sem comprometer a preservação e a integridade do acervo. Demanda acesso restrito e controlado, de modo a garantir a segurança arquivística, a rastreabilidade das consultas e a proteção das informações, o que seria inviabilizado em um ambiente de uso comum.

5.2.2.3. Envolve riscos institucionais em caso de incidentes (vazamentos, incêndios, contaminação ambiental), que devem ser mitigados por meio da gestão direta e exclusiva do espaço pela CAPES.

5.2.3 Assim, em razão da natureza indelegável da atividade de guarda de documentos públicos, reconhecida pelo art. 2º da Resolução nº 6/1997 do CONARQ, e pela necessidade de autonomia plena na gestão do espaço físico destinado ao Arquivo Central, não é cabível a realização de comprovação de inviabilidade de compartilhamento prevista no art. 5º, inciso II, da Portaria ME nº 7.828/2022.

5.2.4. Ainda assim para atendimento ao disposto na Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, foram realizadas as devidas consultas a fim de verificar a disponibilidade de imóveis públicos e a possibilidade de compartilhamento com outros órgãos e entidades da Administração Pública Federal.

5.2.5. Quanto à viabilidade de compartilhamento, foram consultados os órgãos parceiros da CAPES, a saber: FNDE, INEP e Ministério da Educação, que, por meio do Ofício nº 122/2025-CINF/CGLOG/DGES/CAPES, informaram não dispor de imóveis ou áreas disponíveis que pudessem ser compartilhados para a finalidade pretendida.

5.2.6. Dessa forma, resta comprovada a inexistência de imóveis públicos adequados e a inviabilidade de compartilhamento, prosseguindo-se com o chamamento público para locação de imóvel destinado à guarda do Arquivo Central da CAPES.

### **5.3. Justificativa do modelo de locação escolhido**

5.3.1. Após análise comparativa dos modelos de contratação previstos no art. 3º do Decreto nº 10.193/2019, concluiu-se que a locação tradicional apresenta-se como a alternativa mais vantajosa para atender à necessidade da CAPES de realocar o Arquivo Central.



5.3.2. O modelo built-to-suit, embora permita a adaptação de imóvel conforme especificações da Administração, demandaria prazos mais longos para execução da obra e custos significativamente superiores, em razão da amortização dos investimentos do particular. Tal solução não se mostra compatível com a urgência da demanda e com as restrições orçamentárias atuais.

5.3.3. A aquisição de imóvel próprio, por sua vez, implicaria elevado dispêndio imediato de recursos e ausência de disponibilidade orçamentária, além de contrariar a natureza da despesa classificada como de custeio (art. 2º, IV, da Portaria ME nº 7.828/2022).

5.3.4. Da mesma forma, a continuidade da utilização do imóvel atualmente ocupado foi descartada, diante das deficiências estruturais já apontada na nota técnica, que comprometem a preservação do acervo e a segurança ocupacional.

5.3.5. Diante desse cenário, a locação tradicional em imóvel já existente garante: menor impacto orçamentário, com pagamentos mensais compatíveis com o orçamento disponível; disponibilidade imediata de espaços no mercado, por meio de Chamamento Público; menor risco jurídico e contratual, pela ampla experiência da Administração com este modelo; maior flexibilidade, permitindo rescisão ou ajustes contratuais diante de alterações de demanda futura.

5.3.6. Assim, a locação tradicional apresenta-se como a solução juridicamente adequada, economicamente viável e tecnicamente necessária, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

5.3.6.1 IN SEGES nº 58/2022:

Art. 9º Com base no Plano de Contratações Anual, deverão ser registrados no Sistema ETP Digital os seguintes elementos:

III - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo, entre outras opções:

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

5.4 Levantamento de Mercado

5.4.1 Para o levantamento do custo mensal de locação de imóvel, incluindo custos diretos e indiretos, foi adotado o regime de execução denominado “prestação de serviços sem investimentos”, conforme previsto no art. 8º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, caracterizando o modelo de locação tradicional.

5.4.2 Atualmente, a CAPES ocupa o espaço do Arquivo Central situado no Edifício Rádio Center, SRTVN Bloco P, Quadra 702, Asa Sul, Brasília/DF, com área total de 1.071,07 m², conforme Layout pelo valor mensal de R\$ 39.662,67 (trinta e nove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e sete centavos) a título de aluguel.

5.4.3 Em março de 2024, a Coordenação de Infraestrutura (CINF) realizou pesquisa de mercado para identificar imóveis que atendessem aos requisitos estabelecidos pela CAPES com base na Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 7 de julho de 2021, e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 31 de dezembro de 2022. O resultado da prospecção indicou que apenas uma empresa apresentou proposta compatível com as exigências do Termo de Referência. Essa pesquisa não pode ser considerada como referência visto que o orçamento foi obtido com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data a ser divulgada do edital de chamamento público. Diante dessa limitação e da necessidade de assegurar a ampla concorrência e a vantajosidade da contratação, optou-se, por medida de segurança e transparência, pela realização de chamamento público para verificar a existência de outros imóveis disponíveis no mercado que possam atender às condições estabelecidas pela Administração

5.4.4 Demonstrativo dos valores mensais de aluguel verificados:

CONTRATO Nº 23/2013 da CAPES					
			VALOR	VALOR	

ENDEREÇO	EMPRESA	METRAGEM (M²)	MENSAL ALUGUEL	METRO QUADRADO	SEI	
SRTVN Bloco P, Quadra 702, Edifício Rádio Center	J.Fleury	937,5	R\$ 39.622,97	R\$ 42,26	0004349 Pág. 159 a 170	
<b>PROPOSTAS - PESQUISA DE MERCADO - CAPES - REALIZADA EM 27/03/2024</b>						
ENDREÇO			VALOR MENSAL ALUGUEL	VALOR METRO QUADRADO	SEI	Observação
SEP/N, QD 516, LOTE 09, Bloco D, Edifício Via Universitas, Asa Norte, Brasília – DF.	J.Fleury	1.145,11 m²	39.200,00	32,20	2349072	Pesquisa realizada em março de 2024, não válida para fins de referência conforme IN SEGES/ME nº 65/2021

5.4.5 Em vista disso, em atendimento ao disposto no art. 9º, incisos III e VI, da Instrução Normativa que regulamenta o Sistema ETP Digital, o levantamento de mercado será realizado por meio de prospecção no setor imobiliário, utilizando o chamamento público como instrumento para identificar imóveis que atendam às necessidades da Administração, conforme as especificações técnicas e operacionais definidas neste Termo de Referência e em seu Apêndice I. A estimativa do valor será obtida com base nas informações coletadas nesse processo, permitindo a análise da vantajosidade e a justificativa técnica e econômica da solução adotada. Após a seleção do imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos, será elaborado o laudo de avaliação e emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, assegurando o cumprimento das exigências legais e a transparência das etapas preparatórias da contratação.

5.6. **Observância do Manual de Padrão de Ocupação:**

5.6.1. Foram observadas integralmente as regras e procedimentos do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União – Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou no instrumento que vier a substituí-lo. Consulta aos órgãos e entidades federais no Distrito Federal **não identificou imóveis disponíveis para compartilhamento**, confirmando a inviabilidade de uso de imóvel público para atendimento da CAPES.

6. **Descrição da solução como um todo**

6.1. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano não residencial, já concluído, devidamente regularizado e localizado no Distrito Federal, com finalidade de sediar o Arquivo Central da CAPES, conforme especificações técnicas constantes no ETP e no Termo de Referência. O imóvel deverá apresentar características construtivas compatíveis com o pleno exercício das atividades institucionais e com os requisitos de acessibilidade, segurança, eficiência energética, sustentabilidade e normatização técnica.

6.2. A solução contempla a locação tradicional, nos termos do art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, ou seja, restrita ao espaço físico, sem incluir serviços acessórios (ex.: limpeza, vigilância, recepção), uma vez que tais serviços já estão contratados pela Administração.

6.3 Pretende-se alugar imóvel pronto para instalação do Arquivo Central da CAPES, onde haja melhores condições físico- ambientais para o acervo e os servidores, bem como maior autonomia da Administração no que diz respeito às ações de gerenciamento e manutenção do espaço.

#### **6.4 Regras de Reajuste**

6.4.1. Conforme o art. 5º, inciso VI, da IN SEGES/ME nº 103/2022, admite-se o reajuste do valor locatício com periodicidade mínima de 12 (doze) meses, aplicando-se o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou outro índice oficialmente reconhecido que o venha a substituir. Caso a variação do índice gere distorções em relação aos preços praticados no mercado local, poderá haver negociação do valor, com base em comprovação documental.

6.4.2. O reajuste será formalizado por apostilamento quando não implicar em alteração contratual, exceto se coincidente com a assinatura de termo aditivo por outra finalidade.

#### **6.5 Serviços incluídos na taxa condominial**

6.5.1. Caso haja cobrança de taxa condominial, o valor deverá incluir, no mínimo, os seguintes serviços comuns:

- Consumo de água e esgoto, energia elétrica das áreas comuns;
- Limpeza e conservação das áreas de uso coletivo;
- Manutenção das instalações hidráulicas, elétricas e de segurança comuns;
- Manutenção de elevadores e portas automáticas;
- Cuidado com áreas verdes, jardins e paisagismo;
- Coleta de lixo e limpeza de reservatórios;
- Controle de acesso e sistema de portaria;
- Manutenção do sistema de detecção e alarme de incêndio;
- Sistema de CFTV nas áreas comuns.

#### **6.6. Obrigações da futura contratada**

6.6.1. A empresa locadora deverá:

6.6.2 Observar, na execução do objeto do Contrato, todas as condições estabelecidas na sua proposta, neste Caderno de Especificações, no Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência;

6.6.3 Manter durante a vigência do Contrato todas as condições exigidas na ocasião da contratação, comprovando, sempre que solicitado pela CAPES, a regularidade perante a Justiça do Trabalho (CNDT), a Receita Federal e a Seguridade Social, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF - FGTS), assim como em relação às demais exigências contratuais;

6.6.4 Comunicar a imposição de penalidade que acarrete o impedimento de contratar com o LOCATÁRIO;

6.6.5 Reparar todos os danos e prejuízos que comprovadamente sejam de sua responsabilidade;

6.6.6 Cumprir, durante a execução do Contrato, as leis federais, estaduais e municipais vigentes ou que entrarem em vigor, sendo a única responsável pelas infrações cometidas, convencionando-se desde já, que a CAPES poderá descontar de qualquer crédito da Contratada a importância correspondente a eventuais pagamentos desta natureza que venha efetuar por imposição legal;

6.6.7 Corrigir quaisquer falhas verificadas na execução do objeto, sem qualquer ônus adicional, cumprindo todas as determinações da CAPES.

6.6.8 Entregar, a CAPES, o imóvel locado em estado de servir ao uso a que se destina, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades a que se destina a locação, durante toda a vigência do contrato de locação;

6.6.9 Após assinatura do contrato de locação, o Locador deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente Caderno de Especificações;

6.6.10 O contratado deverá definir o meio de comunicação para abertura de chamados de assistência e manutenção, bem como o melhor e mais eficaz meio de comunicação com o representante técnico, para esclarecimentos relativos a questões operacionais, administrativas e de gerenciamento do contrato;

6.6.11 O contratado responsabilizar-se-á pelos ônus decorrentes de quaisquer ações, demandas, custos e despesas decorrentes de danos, ocorridos por dolo ou culpa sua ou de quaisquer de seus empregados e prepostos, assumindo, também, quaisquer responsabilidades decorrentes de ações judiciais movidas por terceiros, que lhe venham a serem exigidas por força de lei, ligadas ao cumprimento do objeto deste Caderno de Especificações;

6.6.12 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

6.6.13 O locador deverá designar 1 (um) representante para tomar decisões em seu nome, devendo o mesmo participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela CAPES;

6.6.14 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.6.15 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendendo-se, como tais, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245 /91, serão pagas pelo LOCADOR; e

6.6.16 Informar ao LOCATÁRIO qualquer fato que possa acarretar no prejuízo do Contrato de Locação, tais como penhora do bem, entre outros, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu conhecimento.

## **6.7. Obrigações do Locatário**

**6.7.1 Respeitar, na utilização do imóvel, a Convenção de Condomínio e Regulamento Interno do Edifício, o Manual de Obras, assim como todas as demais normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação municipal, estadual e federal, tanto no que diz respeito às suas atividades, como à utilização do Imóvel;**

6.7.2 Promover o intercâmbio de informações técnicas eventualmente necessárias às parte;

6.7.3 Manter o imóvel e suas dependências em perfeito estado de conservação e asseio, efetuando a suas expensas, com solidez e perfeição, os reparos e consertos de danos eventualmente causados;

6.7.4 Realizar vistoria do imóvel, antes de sua entrega, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria Inicial os eventuais defeitos existentes;

6.7.5 Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbulações de terceiros;

6.7.6 Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação;

6.7.7 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, além dos valores relativos aos impostos (IPTU), taxas, tarifas, despesa de energia elétrica, despesa de água e esgoto, e/ou outros encargos que venham a ser instituídos por lei sobre o imóvel no curso da locação; e

6.7.8 Entregar ao Locador todas as intimações, avisos das autoridades públicas, endereçadas e/ou de responsabilidade do LOCADOR, bem como todas as guias de impostos e/ou taxas, que, eventualmente, sejam de responsabilidade e/ou devam ser pagos pelo Locador, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas, contados do seu recebimento.;

6.7.9 Emitir nota de empenho em favor do Contratado/locador;

6.7.10 Efetuar o 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 da empresa junto a Fazenda do Distrito Federal, a Fazenda Federal, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Débitos Trabalhistas – TST;

6.7.11 Levar ao conhecimento do Contratado/Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

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

6.7.13 Permitir o livre acesso dos empregados do Contratado/Locador a área locada pela CAPES a fim de realizar as manutenções ou correções que se fizerem necessárias no local, desde que estes estejam devidamente identificados e as atividades tenham sido previamente acordadas com a CAPES;

6.7.14 Prestar as informações e os esclarecimentos atinentes no objeto do contrato, que venham a ser solicitado pela Contratada;

6.7.15 Promover o acompanhamento e a fiscalização do contrato, sob o aspecto quantitativo e qualitativo, anotando em registro próprio as falhas detectadas

## **6.8 Regime de execução**

6.8.1. A contratação observará o regime de execução denominado “prestação de serviços sem investimentos”, conforme art. 8º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 103/2022, dado que se trata de locação de imóvel pronto e não customizável pela Administração Pública.

6.8.2. O regime de execução indicado é o mais adequado para a presente contratação, considerando que:

6.8.2.1. Trata-se de locação de imóvel já concluído, pronto para ocupação, não demandando obras, benfeitorias ou investimentos estruturais por parte da Administração;

6.8.2.2. Eventuais adequações necessárias para atender às condições de acessibilidade, segurança, instalações elétricas, hidráulicas e demais requisitos mínimos são de responsabilidade do futuro locador, conforme previsto neste ETP;

6.8.2.3. Não haverá aquisição ou incorporação de bens à Administração, mas apenas a utilização do espaço físico mediante pagamento de aluguel;

6.8.2.4. O modelo garante eficiência administrativa, evitando custos adicionais ou responsabilidades de investimento por parte da CAPES, em conformidade com a legislação vigente.

## **7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

7.1 Considerando o programa de necessidades e o Dimensionamento Preliminar ou Pré-Dimensionamento previsto no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal, foi estimada a seguinte área construída limite para locação:

--	--	--	--

Item	Especificação dos Serviços	Unid. Medida	Quantidade
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO DF, LOCALIZADOS NUM RAIOS DE ATÉ 15 KM DO SETOR BANCÁRIO NORTE, LOCAL DO PRÉDIO SEDE DA CAPES, COM: <ul style="list-style-type: none"><li>A área construída total deverá estar compreendida <b>entre 1.300 m² e 1.600 m²</b>, em <b>único imóvel concluído</b>, apto a atender às necessidades da CAPES para guarda do acervo documental.</li></ul>	UN	1

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

- 8.1. A estimativa do valor da contratação será definida a partir das propostas apresentadas no Chamamento Público, que será utilizado como instrumento formal de prospecção do mercado imobiliário, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2. Diante da especificidade do objeto — locação de imóvel com características técnicas específicas para guarda de acervo documental — e da ausência de dados compatíveis no Painel de Preços do Governo Federal e em outras bases públicas, optou-se pelo Chamamento Público como mecanismo mais adequado para identificar a média praticada pelo mercado local.
- 8.3. As propostas recebidas no Chamamento Público subsidiarão:
- a definição do valor estimado da contratação;
  - a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, conforme normas da ABNT e da Administração Pública;
  - a eventual formalização da contratação direta ou abertura de procedimento competitivo, conforme os cenários previstos.
- 8.5. A estimativa definitiva será formalizada posteriormente, com base nos elementos concretos coletados durante o Chamamento Público.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Não aplicável em razão das características do objeto contratado: item único e indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 A presente contratação não guarda relação com nenhuma outra contratação presente ou futura no âmbito desta Fundação, sendo que é uma contratação independente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Nos termos do Decreto nº 10.947/2019, o serviço a ser contratado está contemplado no Plano Contratações Anual - PCA da CAPES, registrado no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC) do Comprasnet, para o exercício de 2026: UASG 154003 - Contratação nº 154003-91/2026, Documento de Formalização de Demanda nº 91/2026 .

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1.A contratação da locação de imóvel adequado para a instalação do Arquivo Central da CAPES propiciará uma série de benefícios institucionais, operacionais, estratégicos e sociais, que justificam e reforçam a viabilidade e a oportunidade da medida. Os benefícios esperados estão alinhados com os princípios da administração pública, com destaque para a eficiência, economicidade, transparência e continuidade do serviço público.

### **12.1.1.Racionalização e modernização da gestão arquivística**

- Otimização dos processos de armazenamento, guarda, preservação e recuperação da informação;
- Padronização de ambientes físicos em conformidade com as normas do CONARQ e da legislação arquivística vigente;
- Implantação de práticas modernas de gestão documental e maior controle sobre o ciclo de vida dos documentos, do arquivamento à destinação final.

### **12.1.2 Melhoria da infraestrutura e ampliação da capacidade operacional**

- Concentração de toda a documentação institucional em ambiente único e adequado, com infraestrutura específica para suportar arquivos de alta densidade (ex.: deslizantes);
- Ampliação da capacidade de armazenamento físico de documentos, com condições técnicas de segurança, ventilação, climatização e acessibilidade;
- Redução da dispersão geográfica dos arquivos e racionalização do uso de imóveis públicos ou alugados.

### **12.1.3 Segurança da informação, mitigação de riscos e continuidade institucional**

- Redução dos riscos de perdas, extravios, sinistros, incêndios e deterioração do acervo;
- Cumprimento de exigências legais de preservação da memória institucional, conforme art. 216 da Constituição Federal;
- Garantia de integridade física e lógica do acervo documental, resguardando a continuidade administrativa e a capacidade de prestação de contas da instituição.

### **12.1.4 Agilidade e eficiência no processo decisório**

- Facilitação do acesso rápido e seguro à informação estratégica, subsidiando decisões administrativas e técnicas;
- Maior celeridade no atendimento de demandas internas e externas relacionadas à consulta documental, inclusive de órgãos de controle, jurisdicionados e cidadãos;
- Melhoria nos fluxos de informação e redução do tempo de tramitação de processos que dependem de acervos físicos.

### **12.1.5 Redução de custos e economia de escala**

- Redução dos custos operacionais com transporte, armazenamento fragmentado, manutenção de espaços inadequados e retrabalho decorrente de perdas ou danos documentais;
- Potencial geração de economia direta e indireta a médio e longo prazo, com retorno institucional superior ao custo de locação.

### **12.1.6 Valorização do patrimônio arquivístico e da função social dos arquivos**

- Preservação da memória institucional como bem público de valor histórico, cultural e científico;
- Promoção do acesso público à informação e dos princípios da publicidade e da transparência;

- Estímulo à pesquisa acadêmica, técnica e histórica, com aproveitamento do acervo como instrumento de apoio à educação e à produção de conhecimento.

#### **12.1.7 Impactos positivos na gestão estratégica e ambiental**

- Melhor controle do espaço físico e dos bens móveis relacionados à operação do arquivo;
- Planejamento mais eficiente da força de trabalho, com ambientes ergonômicos e adaptados;
- Redução de impactos ambientais, com estrutura que permita eficiência energética, climatização racional e descarte adequado de resíduos;
- Promoção de práticas sustentáveis no armazenamento, gestão e eliminação de documentos.

#### **12.1.8 Atendimento aos órgãos de controle e à legislação vigente**

- Conformidade com a legislação arquivística nacional e as normas técnicas da Administração Pública Federal;
- Atuação proativa no atendimento às recomendações do Tribunal de Contas da União (TCU), Controladoria - Geral da União (CGU) e Ministério Público Federal (MPF);
- Fortalecimento da governança documental como elemento da governança institucional e do controle interno.

#### **12.1.9 Resultado esperado com a contratação**

A contratação permitirá a adequação do ambiente físico às exigências legais e técnicas da gestão documental pública, promovendo maior racionalidade, segurança, eficiência e continuidade dos serviços. Espera-se, com isso, ganhos diretos em:

- **Eficácia** na preservação do acervo e na recuperação da informação;
- **Eficiência** na utilização de recursos humanos, físicos e financeiros;
- **Economicidade** no médio e longo prazo;
- **Transparência e accountability** na gestão pública;
- **Melhoria da qualidade dos serviços institucionais prestados à sociedade.**

### **13. Providências a serem Adotadas**

13.1 A Contratada deverá adotar, de forma coordenada e tempestiva, de acordo com orientações da Contratante as providências necessárias à viabilização da mudança e operação do novo espaço, incluindo:

- A contratação, por meios próprios e regulares, dos serviços de transporte, montagem, instalação e organização dos mobiliários, equipamentos e acervo documental;
- A adoção de medidas logísticas e operacionais que assegurem a transição segura, ordenada e eficiente para o novo imóvel, com mínimo impacto às atividades institucionais e ao atendimento das demandas internas e externas;
- A disponibilização dos insumos, infraestrutura e suporte técnico necessários à alocação adequada do Arquivo Central, garantindo a continuidade da prestação do serviço público de forma ininterrupta, eficiente e segura.

### **14. Possíveis Impactos Ambientais**

14.1 Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento:



14.1.1 no caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos: a) resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros; b ) resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura; c) resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; d ) resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

14.1.2 Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

14.1.3 Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental: a) qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; b) na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03 /90, e legislação correlata. c) nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes. d) atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT

14.1.3. A contratação da locação de imóvel poderá, eventualmente, demandar obras ou intervenções de adequação, cujo impacto ambiental deve ser devidamente previsto e mitigado, em consonância com os princípios da sustentabilidade, do desenvolvimento responsável e da gestão eficiente de resíduos sólidos, conforme preconiza o art. 6º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos ambientais vigentes.

## **14.2 Gestão de resíduos da construção civil**

14.2.1. Caso a locação envolva obras, reformas ou adaptações no imóvel a ser utilizado pela CAPES, caberá à CONTRATADA assegurar a gestão ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, em observância à Resolução CONAMA nº 307/2002, especialmente os artigos 3º e 10º, e demais normas aplicáveis. Os resíduos deverão ser classificados e tratados conforme segue:

- **Classe A** (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): devem ser reaproveitados ou encaminhados para aterros específicos, destinados à preservação de materiais para uso futuro.
- **Classe B** (recicláveis para outras destinações): devem ser reutilizados, reciclados ou destinados a áreas de armazenamento temporário com vistas à posterior utilização ou reaproveitamento.
- **Classe C** (sem tecnologia de reaproveitamento viável): devem ser acondicionados, transportados e descartados segundo normas técnicas específicas de manejo ambiental.
- **Classe D** (perigosos ou contaminados): devem seguir rigorosamente as normas sanitárias e ambientais específicas quanto ao acondicionamento, transporte, tratamento e disposição final.

### **14.2.2. É expressamente vedada a destinação de resíduos em:**

- Aterros de resíduos sólidos urbanos;

- Áreas de descarte irregular, como encostas, corpos hídricos, áreas protegidas, lotes vagos ou “bota-foras” não licenciados;
- Qualquer área que não possua licenciamento ambiental ou autorização expressa do órgão competente

### 14.3 Controle de emissões e poluição

14.3.1. Quaisquer instalações, processos ou equipamentos utilizados na execução de obras ou reparos deverão obedecer aos limites de emissão de poluentes atmosféricos estabelecidos na Resolução CONAMA nº 382/2006, respeitando o tipo de fonte e o poluente emitido.

14.3.2. A execução contratual deverá observar os níveis de ruído aceitáveis, conforme estabelecido pelas normas da ABNT:

- **NBR 10.151** – Avaliação do ruído em áreas habitadas;
- **NBR 10.152** – Níveis de ruído para conforto acústico;
- Resolução CONAMA nº 01/1990 e demais regulamentos correlatos.

### 14.4 Incentivo ao uso de materiais reciclados

14.4.1. Nos termos do art. 4º, §3º da **Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1/2010**, recomenda-se a utilização de materiais reciclados, como agregados reciclados da construção civil, sempre que:

- Houver disponibilidade de fornecimento no mercado local;
- Houver viabilidade técnica e econômica em comparação aos materiais naturais;
- A substituição não comprometer a qualidade da execução contratual.

Os custos correspondentes devem constar da planilha de formação de preços, com comprovação técnica e orçamentária da vantagem da adoção.

### 14.5 Conformidade normativa geral

14.5.1. A execução de quaisquer serviços relacionados à adequação ou reparo do imóvel locado deverá obedecer integralmente às normas da ABNT, especialmente no que se refere à segurança estrutural, desempenho ambiental, conforto térmico, acústico, acessibilidade e eficiência energética.

14.5.2. Recomenda-se a inclusão, no contrato, de cláusula de responsabilidade ambiental específica, prevendo a fiscalização pela Administração e a aplicação de penalidades nos casos de descarte irregular de resíduos, descumprimento de normas ou omissão quanto à mitigação de impactos ambientais.

## 15. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**VILSON ALVES DOS SANTOS**

Coordenador de Infraestrutura



Assinou eletronicamente em 03/11/2025 às 15:43:46.

**CARLA SIMONE DA SILVA BARROS**

Equipe de Planejamento da Contratação



*Assinou eletronicamente em 03/11/2025 às 20:33:35.*

**RUBENS VIEIRA GUIMARAES**

Equipe de Planejamento da Contratação



*Assinou eletronicamente em 04/11/2025 às 14:42:41.*

## **16. Declaração de Viabilidade**

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### **16.1. Justificativa da Viabilidade**

A locação de imóvel destinado à instalação do Arquivo Central da CAPES mostra-se necessária e oportuna diante da demanda institucional por espaço físico adequado à guarda, conservação, organização e gestão de documentos arquivísticos produzidos e acumulados pelos diversos setores da Fundação. A atual estrutura disponível não atende de forma satisfatória aos requisitos técnicos, de segurança e de acessibilidade exigidos para o adequado funcionamento das atividades de arquivo e gestão documental.



# Rádio Center Levantamento instalações 701 Norte

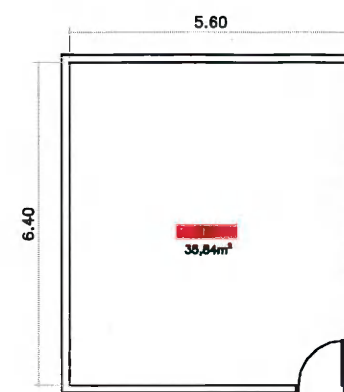
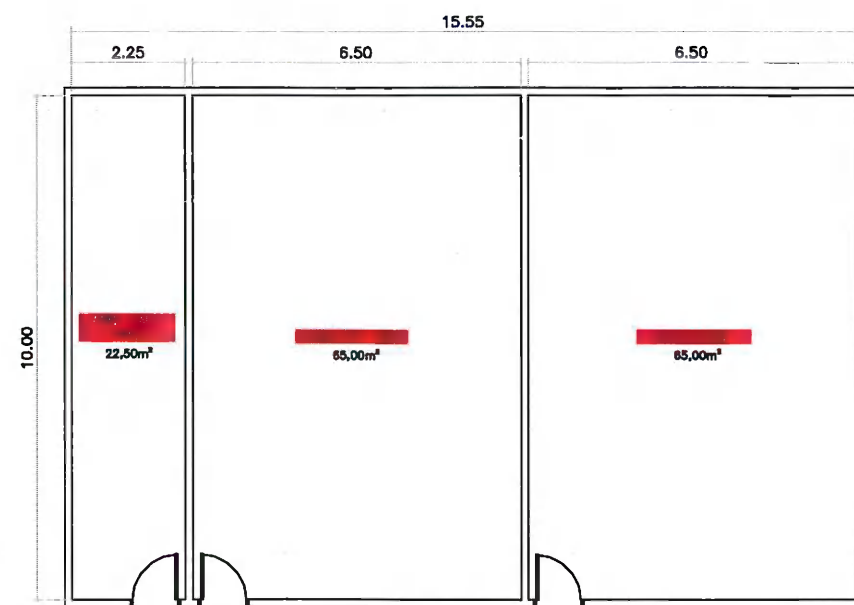
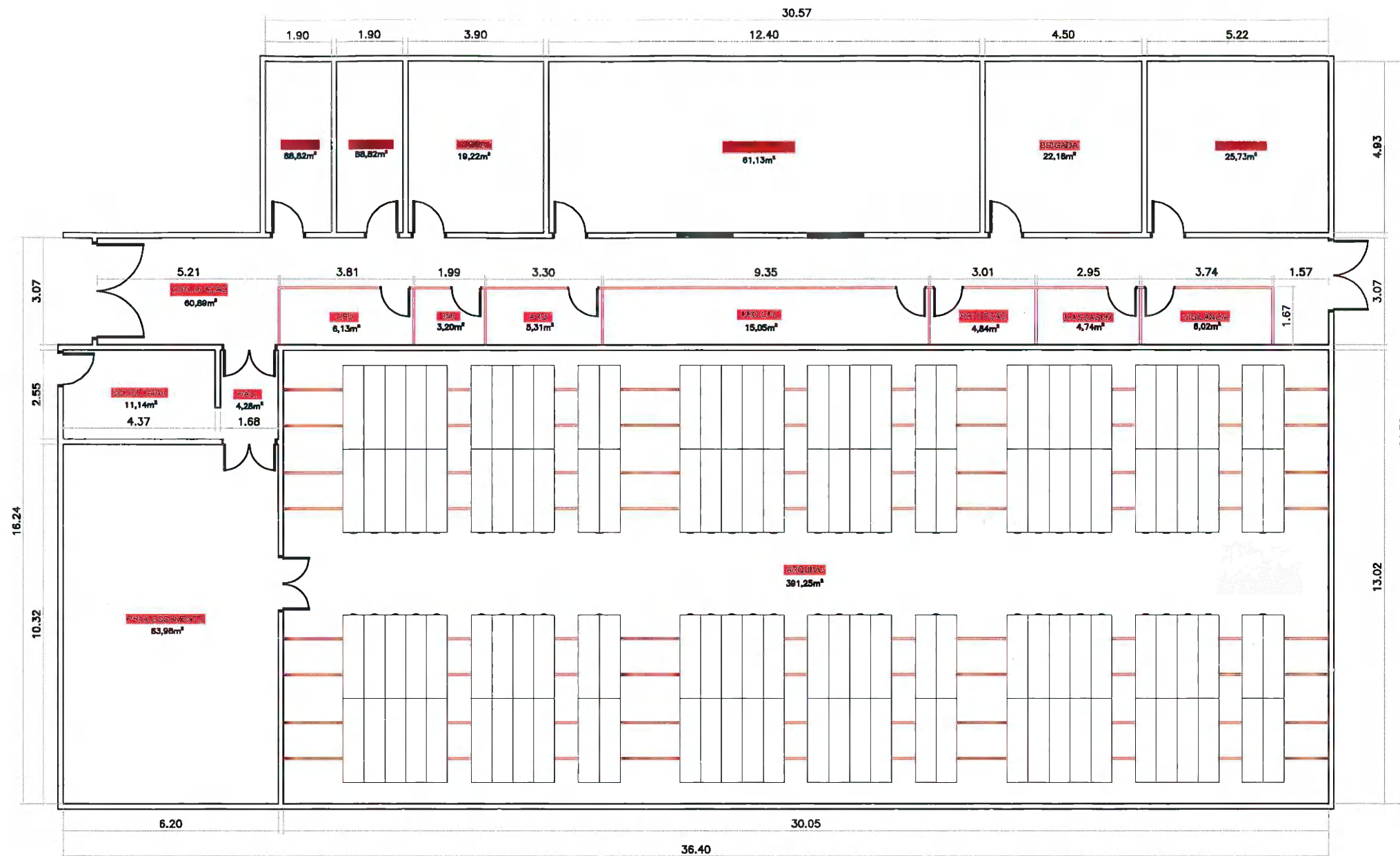
data do documento  
01 Outubro 2025

fase de documento  
LEVANTAMENTO

revisão	data
00	01/10/25

Planta Baixa de  
Layout

## A2.1



ÁREA 1 = 882,73m²

ÁREA 2 = 152,50m²

ÁREA 3 = 35,84 m²

*Rubens Vieira Guimarães*  
Analista em Cet  
SIAPE 160 2391



## COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR

### **CONTRATO MINUTA – LEI 14.133/21 CHAMAMENTO PÚBLICO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ...../....., QUE  
FAZEM ENTRE SI A FUNDAÇÃO COORDENAÇÃO  
DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR E  
A .....

A Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), com sede no Setor Bancário Norte, Quadra 2, Bloco L, Lote 06, CEP 70040-020, na cidade de Brasília (DF), inscrito(a) no CNPJ sob o nº 00.889.834/0001-08, neste ato representado(a) pelo(a) ..... (cargo e nome), nomeado(a) pela Portaria nº ....., de ..... de ..... de 20..., publicada no DOU de ..... de ..... de ....., portador da Matrícula Funcional nº ....., doravante denominado LOCATÁRIO, e o(a) ....., inscrito(a) no CNPJ/MF OU CPF sob o nº ....., sediado(a) na ....., doravante designado LOCADOR, neste ato representado(a) por ..... (nome e função no LOCADOR), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº ..... e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da Concorrência/Inexigibilidade n. ...., mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

#### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

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

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

#### **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO**

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

OU

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

#### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita

observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos; .

3.1.13. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;

3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.



#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

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

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

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

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- b. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- c. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- d. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaco físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

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

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

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

## **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

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

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

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

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

### **Da Liquidação**

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

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

7.2. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

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



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

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

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

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

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

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

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA de correção monetária.

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

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

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

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

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 05(cinco) anos, com início na data de assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos.

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

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

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. **○** LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

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

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

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

## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

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

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

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

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

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

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

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

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

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

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

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

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

Gestão/Unidade: 15279/154003

Fonte: 1000

Programa de Trabalho: 170061

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.10

PI:

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

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

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

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

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

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

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

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

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

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

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Serão aplicáveis às partes as seguintes sanções:

- (1) Multa Moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pela LOCATÁRIA do aluguel, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Multa Compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do item (1);
- (3) Multa Compensatória 2% a 10% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel, objeto das multas dos itens 1 e 2.

14.1.1. A aplicação da multa do item 2 acima afasta a do item 1.

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

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

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

14.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

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

14.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

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

14.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na

Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

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

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

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

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

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

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

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

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

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

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

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

#### **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS**

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

#### **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO**

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

#### **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO**

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

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

(duas) testemunhas abaixo assinadas.

Câmara Nacional de Modelos de Licitações e Contratos da Consultoria-Geral da União

Modelo de Termo de Contrato - Locação de Imóvel - Lei nº 14.133, de 2021

Aprovado pela Secretaria de Gestão e Inovação

Identidade visual pela Secretaria de Gestão e Inovação

Atualização: JUN/2024