



## **PROJETO BÁSICO DE CHAMAMENTO PÚBLICO**

### **1. DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, com vistas à futura locação de imóvel para instalação de Unidades Administrativas do Ministério da Cidadania – MC, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Projeto Básico.

### **2. DO OBJETIVO**

2.1. O objetivo geral do Chamamento Público é prospectar o mercado imobiliário de Brasília visando fornecer subsídios para o estudo técnico de ocupação de imóveis para áreas de escritório e a respectiva análise de viabilidade econômica e técnica quanto à opção pela locação de espaço físico, se for o caso.

2.2. O objetivo específico deste documento é definir as regras do Chamamento Público, que poderá resultar na escolha de imóvel adequado para instalação de Unidades Administrativas do MC.

2.3. As especificações contidas neste Projeto Básico deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

### **3. DA JUSTIFICATIVA PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO**

3.1. A prospecção pretendida justifica-se pela necessidade de mudança do modelo de ocupação dos imóveis do MC na tentativa de reduzir os custos, com a identificação de espaço mais econômico em termos de despesas de custeio.

3.2. A contratação pretendida, se vier a ocorrer, justifica-se pela necessidade de novo espaço físico para abrigar Unidades Administrativas do MC atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado no Setor de Múltiplas Atividades Sul, Trecho 3, Lote 1, Edifício The Union, em Brasília-DF, em complemento à estrutura existente em outros edifícios públicos, tendo em vista a implantação no Ministério do Programa de Gestão e conseqüente variação na demanda por espaço de escritório.

3.3. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar as Unidades Administrativas externas do MC 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, otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do Ministério, proporcionando espaços de escritório que sejam caracterizados pela flexibilidade, transparência, comunicabilidade e redução da compartimentação de ambientes.

### **4. DO FUNDAMENTO LEGAL**

4.1. A prospecção de mercado, bem como a locação, se vier a ocorrer, obedecerá ao disposto na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/12/1991, no Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, no Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, na Portaria (ME) nº 179, de 22 de abril de 2019, na Portaria Conjunta do Ministério da Economia – ME nº 38, de 31 de julho de 2020, no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal (ME), na Portaria (ME) nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, orientações da Advocacia-Geral da União, orientações do Acórdão TCU nº 1.479/2019-Plenário, bem como ao estipulado neste Projeto Básico.

### **5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

5.1. O imóvel deverá ter pelo menos padrão de acabamento “normal”, conforme

classificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 12.721) aplicada ao tipo de edificação oferecida no Chamamento.

5.2. Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo 1 – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Projeto Básico.

5.3. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Projeto Básico e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.4. 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.

## 6. DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS NA ÁREA COMUM

6.1. O LOCADOR poderá prestar serviços de natureza comum a todos os condôminos, discriminando em sua proposta os valores referentes ao aluguel e aos respectivos serviços condominiais, conforme orientações constantes no **item 3 do Anexo 1**.

## 7. DO LEIAUTE

7.1. Após a assinatura contratual, o LOCADOR deverá disponibilizar equipe técnica (arquiteto, engenheiro e outros) que ficará à frente da elaboração dos estudos de leiaute e projetos de engenharia dos ambientes e de sua aprovação junto ao MC e aos órgãos distritais, considerando o espaço físico a ser ocupado pelo Ministério no imóvel.

7.2. As demandas e informações técnicas para a elaboração dos estudos de leiaute serão repassadas ao profissional de arquitetura disponibilizado através da Coordenação de Projetos, Manutenção Predial e Telecomunicações – CPMT do Ministério.

7.3. Para a elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal por ambiente, o número de tomadas elétricas e de lógica, as necessidades específicas de cada ambiente, a exemplo de copas, banheiros, centros de dados, bem como a disposição dos diversos setores entre si e as recomendações do MC.

7.4. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades deste MC que ocuparão o imóvel.

7.5. Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em arquivos legíveis no software AUTOCAD ou outro similar que guarde total compatibilidade.

7.6. Uma vez definidos os leiautes, o LOCADOR deverá providenciar a elaboração e execução de projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas de uso geral (TUG) da rede comum e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e de todos os seus componentes.

7.7. A disponibilização do mobiliário, bem como seu transporte para o edifício locado caberá ao MC, ficando o LOCADOR responsável pela sua montagem e instalação na rede estruturada lógica e elétrica do prédio.

## 8. DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

8.1. As propostas serão recebidas até às 23h59 (vinte e três horas e cinquenta e nove minutos), horário de Brasília, do dia **15/12/2021**, através do protocolo digital do MC, disponível no sítio na internet "<https://www.gov.br/pt-br/servicos/protocolar-documentos-junto-ao-ministerio-da-cidadania>" e identificado da seguinte forma: "*À Coordenação Geral de Licitações e Contratos Proposta para Locação de Imóvel*".

8.2. Não será considerada proposta protocolizada após a data e horário limites constantes do item 8.1 acima.

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

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

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

8.6. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

8.7. A análise e seleção da proposta será realizada pela Comissão formalmente designada pelo MC para essa finalidade específica.

8.8. As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo 4, em caráter classificatório.

8.9. Tendo em vista os princípios da isonomia e da publicidade, não serão consideradas, para fins de análise, comparação e classificação entre as propostas apresentadas, a oferta de itens que não tenham sido objeto de nenhum requisito neste Projeto Básico de Chamamento Público, mesmo que vantajosos ao MC.

8.10. Quando da análise e seleção da proposta, o MC poderá realizar consulta prévia aos órgãos competentes para fins de verificação da documentação exigida, bem como poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

8.11. As propostas serão analisadas em 3 (três) etapas distintas e subsequentes:

a) **Etapa 1:** compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da protocolização/entrega da proposta, constantes do item 1 do Anexo 1 deste Projeto Básico, de caráter eliminatório;

b) **Etapa 2:** compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel (até 90 dias), constantes do item 2 do Anexo 1 deste Projeto Básico, de caráter eliminatório;

c) **Etapa 3:** compreende o atendimento dos requisitos desejáveis, constantes do item 3 do Anexo 1 deste Projeto Básico, de caráter classificatório.

## 9. DAS CONDIÇÕES E DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1. A partir do resultado da avaliação dos imóveis ofertados, o imóvel selecionado será submetido a laudo de avaliação pela Caixa Econômica Federal, suas credenciadas, particulares habilitados ou por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA/CAU local, providenciado sob responsabilidade do MC.

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

9.3. Caso a avaliação conclua pela inviabilidade da locação, a Administração não prosseguirá com a contratação.

9.4. Havendo viabilidade técnica e econômica, serão iniciados os procedimentos para a contratação, observadas as exigências legais e podendo ocorrer as seguintes situações a serem avaliadas:

a) Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender o MC, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação;

b) Em caso de mais de um imóvel em condições de atender o MC, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei nº 8666/1993;

c) Existindo mais de um imóvel em condições de atender o MC e não estando presentes tais condições, far-se-á uma licitação.

9.5. O valor final do aluguel a ser contratado será negociado com observância do valor de avaliação constante no laudo, com vigência a partir da efetiva ocupação do espaço. Poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), do IBGE, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

9.5.1. O MC se responsabilizará, além do valor do aluguel, pelos pagamentos dos encargos constantes do Artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas condominiais, caso venha a ser contratada.

9.5.2. O LOCADOR se responsabilizará pelos pagamentos do IPTU e outros impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, bem como o seguro contra incêndio, conforme inciso X do Artigo 22 da lei nº 8.245/1991.

9.6. A celebração do contrato deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de disponibilização para assinatura digital pelas partes.

9.7. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 150 (cento e cinquenta) dias após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.

9.7.1 O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo MC, devendo ser considerada para o início dos pagamentos a carência ofertada pelo proprietário

9.8. 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) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- d) consulta ao Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas CEIS da Controladoria Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis/>)
- e) consulta ao Cadastro de Licitantes Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<http://portal2.tcu.gov.br/portal/page/portal/TCU/comunidades/responsabilizacao/arquivos/Inidoneos.html>)
- f) consulta ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Improbidade Administrativa do Conselho Nacional de Justiça ([http://www.cnj.jus.br/improbidade\\_adm/consultar\\_requerido.php](http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php)).
- g) 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;
- h) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato, ficando dispensada a autenticação em caso de comprovação através da apresentação das versões originais dos documentos;
- i) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- j) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- k) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- l) nada consta ou outros meios que comprovem de que não existem débitos com relação ao imóvel: água, esgoto, luz, taxas condominiais e demais impostos/ taxas sejam elas municipais, estaduais e/ou federais;
- m)relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão Inter vivos).

9.9. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 9.7 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do MC, uma vez que o resultado do Chamamento Público não gera direito adquirido aos seus participantes de posterior contratação.

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

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

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

## 10. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

10.1. O imóvel deverá ser entregue acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado e com as instalações elétricas e lógicas executadas de acordo com o previsto no item 5 deste documento, para avaliação preliminar do MC em até 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da data de assinatura do contrato.

10.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas nos itens 1 e 2 do Anexo 1 deste Projeto Básico e na proposta da proponente.

10.3. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação pelo MC, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características expostas neste Projeto Básico, será emitido **Termo de Recebimento Provisório** do Imóvel em até 30 (trinta) dias contados a partir desta confirmação.

10.4. A partir do recebimento provisório, o LOCADOR fará jus aos valores referentes à locação do imóvel.

10.5. O MC emitirá o **Termo de Recebimento Definitivo** do Imóvel em até 90 dias, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, caso o imóvel atenda a todas as características presentes neste documento e que todas eventuais pendências informadas pelo MC tenham sido sanadas.

10.6. O prazo de 90 (noventa) dias poderá ser dilatado desde que a justificativa apresentada pelo LOCADOR seja aceita pelo MC.

10.7. O LOCADOR estará sujeito às sanções previstas em contrato caso não resolva as pendências informadas no prazo estabelecido pelo MC.

10.8. Ao final da locação, a devolução do imóvel será precedida da emissão de **Laudo de Vistoria de Encerramento**. O imóvel deverá ser devolvido ao LOCADOR no estado em que se encontra, salvo os desgastes naturais do uso normal.

## 11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

11.1. São obrigações e responsabilidades da proponente adjudicatária:

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pelo MC;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) fornecer ao MC, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- f) fornecer ao MC recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- g) resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;
- h) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;
- i) indicar preposto para, se aceito pelo MC, representá-la na execução do contrato decorrente deste Projeto Básico,
- j) fornecer ao MC lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

11.2. São obrigações e responsabilidades do MC:

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, considerando o prazo de 150 dias mais o prazo de carência que eventualmente for ofertado pelo LOCADOR, a contar da assinatura do contrato;
- b) servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

- c) restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- d) comunicar à proponente adjudicatária qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;
- f) não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente adjudicatária;
- g) entregar imediatamente à proponente adjudicatária os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- h) pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e, se for o caso, condomínio;
- i) permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

## 12. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

12.1. O MC designará uma comissão para recebimento do imóvel, bem como servidores públicos formalmente designados para o acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Projeto Básico, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

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

## 13. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

13.1. O MC, 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.

13.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo MC, 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.

13.3. As benfeitorias voluptuárias, tais como lambris, biombos, tapetes, lustres etc., não são indenizáveis e poderão ser retiradas pelo MC, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, conforme laudo de vistoria.

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

## 14. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

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

14.2. O período de vigência do contrato é de **36 (trinta e seis) meses**, a contar de sua assinatura.

14.3. O período compreendido entre a assinatura do contrato e a emissão do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel (item 10 do presente documento) será considerado de carência e dele não será devido aluguel pela LOCATÁRIA.

14.4. O contrato resultante deste chamamento público é firmado por prazo determinado, porém com previsão de prorrogações sucessivas, por escrito e por iguais ou inferiores períodos, não limitado à vigência de 36 (trinta e seis) meses, prevista no art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

14.5. A recondução tácita do contrato resultante deste processo licitatório é

expressamente vedada, sendo necessário que a parte que deseja prorrogá-lo comunique sua intenção à outra, de forma inequívoca, com no mínimo 6 (seis) meses de antecedência do fim da vigência do contrato.

14.6. A LOCATÁRIA poderá promover a entrega do imóvel antes de findo o prazo do contratual, devendo encaminhar à LOCADORA aviso informando tal intenção com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data da efetiva entrega, sem que incorra em multa ou infração contratual.

14.7. No caso de descumprimento do prazo indicado no subitem 14.6, fica o prazo do aviso prorrogado por mais 30 (trinta) dias, não cabendo aplicação de multa ou qualquer outro ônus em desfavor da LOCATÁRIA.

## 15. DO PAGAMENTO

15.1. As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2022, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza.

15.2. A LOCADORA deverá encaminhar Nota Fiscal, que será objeto de ateste por parte da LOCATÁRIA, a qual verificará a regularidade da LOCADORA perante o Sistema de Cadastramento Único de Fornecedores (SICAF), referente ao período de locação compreendido entre o 1º (primeiro) e o último dia de cada mês até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

15.3. O pagamento será efetuado, em até 10 (dez) dias úteis após o recebimento da Nota Fiscal mencionada no subitem 15.2, em moeda corrente do país, através de ordem bancária, diretamente na conta corrente da LOCADORA.

15.4. O início do pagamento do aluguel está condicionado à emissão do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel (item 10 do presente documento) pela LOCATÁRIA.

15.5. Além do aluguel pago a LOCADORA, deverá a LOCATÁRIA arcar com despesas de consumo de água, esgoto e energia elétrica, despesas estas pagas diretamente às prestadoras dos respectivos serviços.

## 16. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

16.1. Deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

16.2. Deverão ser priorizados o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

16.3. O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa da extinta Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação SLTI do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão MPDG nº 1, de 19/01/2010.

16.4. O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

16.5. Os demais critérios de sustentabilidade ambiental estão discriminados nos requisitos obrigatório e desejáveis, constantes do **Anexo 1** deste Projeto Básico.

## 17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Fica assegurado aos interessados vista aos autos do processo de contratação.

17.2. Esclarecimentos a respeito deste chamamento poderão ser solicitados por meio do endereço eletrônico [licitacao@cidadania.gov.br](mailto:licitacao@cidadania.gov.br).

17.3. A comissão responderá aos pedidos de esclarecimentos no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

17.4. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas aos interessados **no mesmo link onde será disponibilizado o Projeto Básico**, ficando obrigados os proponentes interessados em participar deste chamamento a acessá-las para a obtenção das

informações prestadas.

18. **ANEXOS**

18.1. Constituem anexos deste Projeto Básico, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 – Requisitos do Imóvel;
- b) Anexo 2 – Modelo de Proposta;
- c) Anexo 3 – Da Seleção do Imóvel

**Robson Prado Cutrim**

Coordenador de Projetos, Manutenção Predial e Telecomunicações

De acordo. Encaminho para aprovação da SAA.

**Pedro Henrique de Oliveira Ramiro**

Coordenador Geral de Logística e Administração

De acordo.

Aprovo o Projeto Básico, nos termos da Lei 8.666/93

**Antônio José Oliveira Lins**

Subsecretário de Assuntos Administrativos

**ANEXO 1  
REQUISITOS DO IMÓVEL**

**1. ETAPA 1: REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO E ENTREGA DA PROPOSTA**

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Ministério da Cidadania MC, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

1.1. Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área construída e área útil, que deve ser desdobrada em área computável e área não computável;

1.1.1. Conforme **Art. 3º e 7º da Portaria Conjunta nº 38/2020** do Ministério da Economia, para fins de detalhamento das áreas, considera-se:

1.1.1.1. **Área construída:** somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;

1.1.1.2. **Área útil:** área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes;

1.1.1.3. **Área Computável:** parcela da área útil que se divide em área de escritório e área de apoio.

1.1.1.4. **Áreas de Escritório:** aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;

1.1.1.5. **Áreas de Apoio:** aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas



no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc.

1.1.1.6. **Área Não Computável:** área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas;

1.1.1.7. **Áreas Técnicas:** aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, *shafts*, *switchs*, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc; e

1.1.1.8. **Áreas Específicas:** aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

1.2. O padrão de acabamento do imóvel, que deverá ter pelo menos **padrão de acabamento normal**, conforme classificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 12721) aplicada ao tipo de edificação oferecida no Chamamento.

1.3. Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil;

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. Cópia simples, acompanhada de documento original do habite-se;

1.6. Cópia simples, acompanhada de documento original, do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias;

1.7. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser posteriormente atualizada em caso de assinatura de contrato.

1.8. O espaço a ser ofertado deverá ser composto por 1 (um) ou mais pavimentos contíguos, de forma a permitir a montagem de estações de trabalho em amplos vãos livres.

1.9. A ocupação do imóvel poderá ser compartilhada com outras empresas, em regime de condomínio, garantidas as condições de segurança de acesso.

1.10. No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares;

1.11. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:

- a) Companhia Energética de Brasília CEB;
- b) Neoenergia
- c) Concessionárias de telefonia e dados;
- d) Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal CAESB;
- e) Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal SLU.

1.12. Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 150 dias, a contar da data da assinatura do contrato;

1.13. 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;

1.14. Validade das condições oferecidas de, no mínimo, 120 dias;

1.15. Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso;

1.16. Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta;

1.17. O imóvel deverá atender às seguintes **características**:

- a) **Possuir Área Computável de no mínimo 5.324m<sup>2</sup> (cinco mil, trezentos e vinte e quatro metros quadrados)**, entendendo-se como Área de Computável a efetivamente utilizada pelo MC para instalação de estações de trabalho de seus colaboradores (área de escritório) mais aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel (áreas de apoio), conforme **definições dadas no item 1.1.1 deste Anexo 1**;
- b) A **área de escritório não** poderá representar **menos que 76%** da área computável total disponibilizada.
- c) Atender às exigências do Código de Edificações do Distrito Federal.
- d) 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
- e) Ter pé-direito útil em todos os ambientes de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo da cidade de Brasília/DF;
- f) Atender à norma de Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, NR-24, Código de Obras da cidade de Brasília/DF e demais legislações pertinentes em vigor;
- g) Atender às normas de acessibilidade, em especial a Norma NBR 9.050/2015 da ABNT;
- h) Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental;
- i) Ser localizado em área de fácil acesso, possuir vias de acesso pavimentadas, próximo da rede de transporte público regular do Distrito Federal, comércio, restaurantes e rede bancária, bem como em local não sujeito a alagamentos;
- j) Possuir elevador em número suficiente para atendimento ao transporte diário da população fixa, dimensionado de acordo com as normas NBR 207/1999, (elevadores elétricos) NBR NM 313/2007 (elevadores hidráulicos) e NBR 5.665/1983 (cálculo do tráfego de elevadores) da ABNT;
- k) Possuir sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- l) Possuir sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade, com relação à eficiência energética e economia de água potável;
- m) O imóvel deve estar situado em localização que possibilite a conexão com a rede de fibra ótica da Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília, conforme mapa constante no Anexo 1.A;
- n) Estar localizado em até 7km (sete quilômetros) do Bloco "A" da Esplanada dos Ministérios, edifício sede do MC;
- o) Estacionamento privativo com no mínimo 10 (dez) vagas de garagem (sobre vagas de garagem, vide detalhes no item 2.3.13 deste Anexo 1);
- p) Estar localizado próximo de estacionamento público para atender a população fixa.

## **2. ETAPA 2: DAS ESPECIALIDADES E REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL.**

De modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes classificados após a etapa 1 (item 1 acima), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel, para análise de caráter eliminatório.

### **2.1. LEIAUTES**

2.1.1. Na entrega definitiva do imóvel, os leiautes deverão estar executados e aptos ao desenvolvimento dos trabalhos pelos colaboradores do MC, conforme disposições do

item 7 deste Projeto Básico.

2.1.2. Será de responsabilidade do LOCADOR a sinalização de todas as áreas administrativas e comuns (escritórios, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) conforme leiaute aprovado e de acordo com os nomes e siglas das unidades administrativas do MC.

## 2.2. ARQUITETURA

2.2.1. Todos os ambientes deverão ser entregues com os materiais (esquadrias, forro, paredes, divisórias, drywall, vidros, piso, rodapés, pias, bancadas, persianas, iluminação, ar condicionado, alteração de portas e etc) fornecidos e instalados pelo locador.

2.2.2. 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;

2.2.3. As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

2.2.4. 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, NR 24 e NBR 9050 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.

2.2.5. O imóvel deve contar com estrutura que permita que banheiros privativos sejam instalados em qualquer ponto de seus pavimentos.

2.2.6. Possuir, no mínimo, uma copa por pavimento. A carga elétrica para as copas deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas.

2.2.7. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.

2.2.8. A altura mínima do pé direito deverá ser de 2,40 m (do piso acabado ao forro)

2.2.9. O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica, e que haja flexibilidade para as mudanças de leiautes ou futuras adaptações;

2.2.9.1. Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados para cada ambiente e sua destinação.

2.2.9.2. Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia.

2.2.10. O forro deve ser preferencialmente em placas de fibra mineral;

2.2.10.1. Caso a instalação proposta seja com forro em placas, as especificações mínimas, a serem posteriormente detalhadas quando da definição do leiaute devem ser:

a) material do forro: forro de fibra mineral em placas nas áreas de escritórios, podendo ser utilizado gesso acartonado nas áreas comuns como banheiros.

2.2.11. Os materiais utilizados no piso e forro deverão possuir características de absorção acústica e isolamento sonoro.

2.2.12. Os forros e divisórias deverão ser de materiais que não propaguem chamas.

2.2.13. Todos os ambientes da edificação deverão atender a NBR 9050 Norma de acessibilidade a edificações (Rampas, piso tátil, banheiros com acessibilidade, etc).

2.2.14. O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.

2.2.15. O imóvel deve possuir estacionamento privativo para não menos que 10 (dez) vagas de garagem para os veículos oficiais do MC.

2.2.15.1. As vagas devem ser localizadas em subsolo ou área contígua ao imóvel

e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Distrito Federal.

2.2.15.2. O LOCADOR pode oferecer **vagas adicionais** privativas de garagem, desde que não impactem no valor final do aluguel. As vagas adicionais devem ser informadas na proposta.

2.2.15.3. Definem-se como **vagas privativas de garagem que NÃO impactam no valor final do aluguel** aquelas que, pelas características arquitetônicas do imóvel oferecido, não podem ser compartilhadas com outros condôminos do edifício ou que não podem ser acessadas sem que pessoas externas tenham de adentrar nas áreas privativas do Ministério.

2.2.15.4. Definem-se como **vagas privativas de garagem que impactam no valor final do aluguel** aquelas que, pelas características arquitetônicas do imóvel oferecido, poderiam ser compartilhadas com outros condôminos do edifício ou comercializadas pelo LOCADOR como estacionamento rotativo, aluguel mensal etc.

2.2.16. O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 30 (trinta) bicicletas.

## 2.3. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

2.3.1. Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

2.3.2. O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao MC, por meio de relógio medidor

2.3.3. As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:

2.3.3.1. NBR 5410/2004 Instalações Elétricas de Baixa Tensão

2.3.3.2. NBR ISO/CIE 8995-1/2013 Iluminação de Ambientes de Trabalho

2.3.3.3. NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7.288/1994 e NBR 7286/2015

2.3.3.4. NBR 5419 Proteção contra descargas atmosféricas

2.3.4. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados deverão ser independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes do leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.3.5. 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 MC; 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)

2.3.6. Disponibilizar, na área ocupada pelo MC, ao menos 5.000 pontos elétricos, sendo, no mínimo, 4.000 provenientes da rede elétrica estabilizada.

2.3.7. A execução do projeto de instalação da rede elétrica será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.3.8. Tomadas de usos específicos e gerais constarão do projeto e leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.3.9. A carga estimada para cada estação de trabalho é de 500 W.

2.3.9.1. A instalação deve possuir sistema UPS (*uninterruptible power supply*) em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga das estações de trabalho, além das salas técnicas que abrigarão as infraestruturas dos sistemas de CFTV (circuito fechado de TV), controle de acesso, rede lógica/telefonia IP e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento do MC.

2.3.10. A instalação deve possuir grupo motor gerador em quantidade e

dimensionamento suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado pelo MC, além das áreas comuns do prédio.

2.3.11. 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.

## 2.4. SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

2.4.1. As instalações deverão seguir o disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia, bem como as Normas da ABNT e às determinações do Corpo de Bombeiros Militar local em todos os ambientes do leiaute a ser aprovado pelo MC.

## 2.5. DA REDE LÓGICA E DE TELEFONIA IP

2.5.1. A conexão do ativo de rede lógica do edifício ao ponto de acesso da Infovia será de responsabilidade do LOCADOR.

2.5.2. A execução do projeto de instalação da rede lógica com fio e sem fio e telefonia IP será de responsabilidade do LOCADOR, conforme o leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.5.3. A rede deverá ser instalada sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019.

2.5.4. Este sistema deverá permitir a ligação em rede de estações de trabalho, impressoras, telefones e equipamentos semelhantes, considerando toda a infraestrutura de cabeamento UTP (mínimo categoria 6), racks, patch panels, roteadores, switches e outros que forem necessários.

2.5.5. O sistema de cabeamento estruturado deverá prever um quantitativo mínimo de dois pontos por estação de trabalho, além dos demais pontos que atenderão as áreas comuns como, por exemplo, salas de reuniões.

2.5.6. Disponibilizar, na área ocupada pelo MC, ao menos, 2.500 (dois mil e quinhentos) pontos lógicos.

2.5.7. Possuir os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

- a) Cabeamento horizontal;
- b) Cabeamento vertical;
- c) Rede elétrica estabilizada (110V);
- d) Rede elétrica não estabilizada (220V);
- e) No-break (para salas técnicas de switches e servidores);
- f) Ar condicionado dedicado (para salas técnicas de switches e servidores);
- g) Salas técnicas:
  - Para entrada do backbone e alocação do switch central e switch de distribuição;
  - Nos andares para alocação dos switches de borda;
- h) Racks, contendo patch panels, nas salas técnicas para instalação de switches;

2.5.8. Contemplar ou apresentar suporte para atender os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

- a) Grupo gerador;
- b) Sala de servidores.

2.5.9. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) deverão estar de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes: NBR 14565:2012, ANSI/TIA-568-C, 568-C.0, 568-C.1, 568-C.2 e 568-C.3.

2.5.10. Deverá ser previsto cabeamento óptico (backbone), que suporte no mínimo velocidade de transmissão de 10 Gbps, promovendo a interligação entre os switches da

camada de distribuição e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício.

2.5.11. O cabeamento lógico horizontal, que se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas, deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, no mínimo, Categoria 6. A distância entre a tomada de telecomunicações e a terminação do cabeamento horizontal (patch panel) deverá ser de no máximo 90 (noventa) metros.

2.5.12. Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados, sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC. O cabeamento lógico não poderá percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

## 2.6. VIDEOMONITORAMENTO (CFTV)

2.6.1. A instalação deve possuir sistema de video monitoramento dimensionado em número suficiente de equipamentos e capacidade de armazenamento adequado para um edifício comercial com ambiente de escritório.

2.6.2. A execução do projeto de instalação do sistema de video monitoramento será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo MC

## 2.7. CONTROLE ELETRÔNICO DE ACESSO

2.7.1. A instalação deve possuir sistema de controle de acesso de pessoas às instalações privativas do MC, mediante leitura biométrica e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios.

2.7.2. A execução das instalações do sistema será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.7.3. O edifício deverá ter portão ou cancela automatizada para o controle de acesso de veículos oficiais e particulares mediante leitura por RFid e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios.

## 2.8. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

2.8.1. Sistema de ar condicionado com gás refrigerante ecológico, preferivelmente nos sistemas de água gelada, VRF ou split, nesta ordem.

2.8.2. O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado que possibilite controle de temperatura e que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado. Além disso, o sistema deverá operar de forma eficiente, possibilitando o desligamento geral ou parcial do sistema em ambientes que estejam desocupados ou com baixa ocupação.

2.8.3. A execução do projeto de instalação do sistema será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo MC

## 2.9. DEFINIÇÕES GERAIS

2.9.1. Todas as instalações devem ser alocadas no piso elevado. No caso de inviabilidade técnica de execução, uma solução deverá ser apresentada pelo locador, desde que atenda ao leiaute a ser aprovado pelo MC.

2.9.2. Todas as soluções deverão ser aprovadas previamente pelo MC para serem executadas.

2.9.3. Todos os materiais e equipamentos a serem empregados deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas, fornecidos e instalados pelo locador.

2.9.4. Deve ser apresentada comprovação de dedetização/desratização completa aplicada a menos de 3 (três) meses.

## 3. DA PROPOSTA ADICIONAL DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS NA ÁREA COMUM

3.1. O LOCADOR poderá prestar serviços de natureza comum a todos os condôminos, tais como:

3.1.1. Serviços de Limpeza e conservação em áreas comuns, coleta seletiva e respectiva destinação dos resíduos;

3.1.2. Serviços de manutenção predial, de máquinas e equipamentos necessários

ao funcionamento das instalações em itens de caráter estrutural da edificação ou de uso comunitário (geradores/ nobreaks/ elevadores/ ar condicionado/ instalações elétricas/ instalações hidráulicas/ sistema de detecção e combate a incêndio/ sistema de controle de acesso/ sistema de CFTV/ análise do ar/ análise da água/ etc);

3.1.3. Serviços de manutenção do sistema de ar condicionado, desde que exista uma central única para todos os condôminos ou equipamentos individualizados e instalados em áreas comuns

3.1.4. Serviços de vigilância e videomonitoramento das áreas comuns;

3.1.5. Serviços de recepcionista, controle eletrônico de acesso (incluindo manutenção dos equipamentos e do sistema), brigada de incêndio etc.;

3.1.6. Outros que o LOCADOR disponibilizar em áreas comuns do edifício.

3.2. A proposta deverá detalhar a visão geral da solução ofertada com descrição de metodologia, quantidades, inclusive da mão de obra terceirizada, e outras características.

3.3. A proposta deverá deixar claro quais serviços seriam prestados sob a responsabilidade do condomínio e aqueles que continuariam sendo de responsabilidade do MC.

3.4. Toda a oferta dos serviços previstos neste item deverá ser compatível e proporcional à área do imóvel ofertado pelo proponente, com as instalações propostas, com o público que irá ocupá-lo e com as boas práticas de mercado, tais como as orientações contidas na Instrução Normativa Nº 5, de 26 de maio de 2017 (do Ministério da Economia).

3.5. A Comissão receberá propostas tanto de proponentes que disponham de serviços condominiais para área comum, quanto daqueles que não disponham, considerando que a contratação desses serviços não é obrigatória nem necessariamente vinculada ao contrato de locação.

#### **4. ETAPA 3: REQUISITOS DESEJÁVEIS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 150 (CENTO E CINQUENTA) DIAS**

4.1. Cancelas de controle de acesso a garagem, lidas, preferencialmente, por sistema RFID ou superior.

4.2. Identificação na fachada do prédio com a logomarca do MC.

4.3. Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para o MC.

4.4. Secador elétrico para mãos em todos os banheiros e vestiários.

4.5. Nos vestiários, divisórias em material resistente a umidade, medindo 0,80cm de altura x 40cm largura x 46cm de profundidade, totalizando 30 (trinta) compartimentos.

4.6. Guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.

4.7. Torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

4.8. Vasos sanitários com sistema à vácuo ou com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros, nessa ordem.

4.9. Estacionamento privativo com vagas cobertas.

4.10. Aproveitamento da água das chuvas.

4.11. Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica que possa atender parte da necessidade da edificação.

4.12. Implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação.

4.13. Espaço para auditório com capacidade para, no mínimo, 200 pessoas.

4.14. A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativo.

### **ANEXO 1.A Mapa da Infovia de Brasília**



## ANEXO 2 MODELO DE PROPOSTA

Ao MINISTÉRIO DA CIDADANIA MC

A presente proposta é baseada nas especificações, condições e prazos estabelecidos no Chamamento Público nº XXXX/2021, com vistas à prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF para a instalação da Sede do MC, nos seguintes termos;

a) Dados gerais do imóvel:

a.1) descrição minuciosa do imóvel (data de construção, número de pavimentos, tipo de edificação,...)

a.2) endereço completo;

a.3) área total, área útil, área externa, estacionamento público e privado (nº de vagas privativas);

a.4) descrição da localização (disponibilidade de transportes públicos, comércio, rede bancária, opções de restaurantes e etc.);

b) Descrição das instalações:

b.1) civil (revestimento, pisos, pé-direito, ... );

b.2) elétrica (encaminhamento, alimentação, distribuição, medição, subestação, ....);

b.3) hidráulica (tubulação, sistema de esgoto, ...);



- b.4) climatização (tipo de equipamentos, capacidade frigorígena);
- b.5) elevadores (capacidade, quantidade, eficiência);
- b.6) detecção/ alarme de incêndio ( sistema de detecção, sistema de alarme, sistema de combate);
- b.7) acessibilidade (PNE, ....);
- b.8) sustentabilidade (selo procel, LEED...);
- b.9) controle de acesso;
- b.10) sistema de videomonitoramento das instalações (CFTV, câmeras,...)
- b.11) lógica e telefonia IP (cabearamento estruturado, ...;
- b.12) salas multiuso (reunião e treinamento) e auditório compartilhados com os demais usuários do local;
- b.13) copas, refeitórios, banheiros, hall...;

c) Valores:

c.1) Valor mensal do aluguel pretendido, contemplando, entre outros custos, os requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel;

c.2) Valor mensal do condomínio referente ao uso das áreas comuns, em relação à área locada, com descrição da composição: água, energia elétrica, segurança, limpeza, brigada, manutenção, ...

c.3) Valor anual do IPTU;

c.5) Valor anual da coleta de lixo;

c.6) Valor anual do seguro;

c.7) Outros (detalhar);

c.8) Tempo de carência para o início do pagamento do aluguel

c.9) Valor total estimado para 120 (cento e vinte) meses.

d) Proposta adicional:

d.1) Dos serviços condominiais na área privativa:

d.1.1) Visão geral da solução ofertada com descrição de metodologia, quantidades, inclusive da mão de obra terceirizada, e outras características, considerando as diretrizes constantes no item 3 do Anexo 1 deste Projeto Básico e as condições do imóvel proposto;

d.1.2) Valor mensal estimado, por segmento, da solução proposta;

d.1.3) Valor total estimado para 60 (sessenta) meses.

d.2) Do mobiliário:

d.2.1) Visão geral da solução de locação ofertada com descrição de especificações, quantidades e outras características, considerando as diretrizes constantes no item 3.2 do Anexo 01 deste Projeto Básico e as condições do imóvel proposto;

d.2.2) Valores unitários e totais de locação por objeto ofertado;

d.2.3) Condições de pagamento praticada pelo proponente.

d.3) A proposta desta alínea não é obrigatória e dependerá das condições do proponente em prestar os serviços.

e) Documentação do imóvel

e.1) Plantas baixas de arquitetura;

e.2) Projetos de instalações elétricas, ar condicionado, telefonia, rede lógica e etc;

e.3) Escritura e Certidão RGI (constando a edificação);

e.4) Licença do Corpo de Bombeiros;

e.5) Habite-se do GDF;

e.6) Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel;

f) Prazos:

f.1) de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: ( ) dias, a contar da assinatura do Contrato ( prazo máximo de noventa dias)

f.2) Validade da proposta: ( ) dias. (observação: não inferior a 120 dias).

g) Declarações:

Declarar que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Projeto Básico e seus anexos.

Declarar que possui condições de concluir as adequações necessárias no prazo estipulado neste Projeto Básico.

Declarar que não se enquadra nas vedações do art. 38, da Lei nº 13.303/16 ou emprega familiar de agente público que exerça cargo em comissão ou função de confiança no MC.

Declarar que as necessidades do MC não disponíveis no imóvel ora proposto, serão devidamente adequados de acordo com o layout a ser apresentado, mediante proposta de preços a ser oportunamente negociada.

Declarar que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação (existindo algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação).

Declarar se possui capacidade de atender as condições da proposta adicional no item serviços condominiais da área privativa.

Declarar se tem capacidade de atender as condições da proposta adicional no item mobiliário.

h) Dados da empresa Razão Social

CNPJ (MF) nº:

Inscrição Estadual nº:

Inscrição Distrital nº:

Endereço:

Telefone:

Cidade: UF:

i) Dados do Representante Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade: Expedido por: Nacionalidade:

Estado Civil:

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Identificação do proponente (nome, cargo)

Anexos:

a) tabela de requisitos obrigatórios e desejáveis (etapas 1, 2 e 3), 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

### **ANEXO 3 DA SELEÇÃO DO IMÓVEL**

1. A análise e seleção da proposta serão realizadas pela Comissão designada pelo MC.

As propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros do Anexo 1, em caráter classificatório.

Terão preferência na seleção pelo MC os imóveis que disponham ou ofereçam na proposta:

- a) Atendimento aos requisitos obrigatórios quando da entrega da proposta;
- b) Localização;
- c) Configurações estruturais que viabilizem adaptações de instalações e leiaute do MC;
- d) Estado de conservação;
- e) Estacionamento privativo e público;
- f) Requisitos de sustentabilidade (reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.);
- g) Tempo de carência para início dos pagamentos do valor correspondente ao aluguel, contados da efetiva ocupação do imóvel (termo de recebimento).

2. A avaliação será realizada por meio de visita *in loco* para verificação das características do imóvel e de sua documentação



Documento assinado eletronicamente por **Robson Prado Cutrim, Coordenador(a) de Projetos, Manutenção Predial e Telecomunicações**, em 01/12/2021, às 16:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020 da Presidência da República. .



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Henrique de Oliveira Ramiro, Coordenador(a)-Geral de Logística e Administração**, em 01/12/2021, às 16:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020 da Presidência da República. .



Documento assinado eletronicamente por **Antônio José Oliveira Lins, Subsecretário(a) de Assuntos Administrativos**, em 01/12/2021, às 17:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020 da Presidência da República. .



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.cidadania.gov.br/sei-autenticacao>, informando o código verificador **11636386** e o código CRC **1BE6F771**.



## MINISTÉRIO DA CIDADANIA

PROCESSO Nº 71000.079683/2021-17

### MINUTA

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº \_\_\_\_/20\_\_\_\_,  
QUE CELEBRAM ENTRE SI A UNIÃO,  
REPRESENTADA PELO MINISTÉRIO DA  
CIDADANIA, POR INTERMÉDIO DA  
SUBSECRETARIA DE ASSUNTOS  
ADMINISTRATIVOS, E A EMPRESA  
\_\_\_\_\_.

A **UNIÃO**, por meio do **MINISTÉRIO DA CIDADANIA**, por intermédio da **SUBSECRETARIA DE ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.756.246/0004-54, com sede no Bloco “A” da Esplanada dos Ministérios, em Brasília-DF, representada pelo (a) \_\_\_\_\_, o(a) Senhor(a) \_\_\_\_\_, nomeado(a) pela Portaria nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, publicada no Diário Oficial da União de \_\_\_\_\_, portador (a) da matrícula SIAPE nº \_\_\_\_\_, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, estabelecida \_\_\_\_\_, CEP \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu(sua) \_\_\_\_\_, o(a) senhor(a) \_\_\_\_\_, portador(a) da Cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº \_\_\_\_\_, em conformidade com o Contrato Social da empresa, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar entre si o presente Contrato, de acordo com a minuta examinada e aprovada pela Consultoria Jurídica por meio do Parecer nº \_\_\_\_\_/CONJUR-MC/CGU/AGU, decorrente da Dispensa/Inexigibilidade de Licitação nº \_\_\_\_\_, tendo em vista o que consta no Processo nº \_\_\_\_\_ e e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, 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 Ministério da Cidadania.

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

### **2. CLAUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA (OU INEXIGIBILIDADE) DE LICITAÇÃO**

2.1. *O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades*

*de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.*

ou

*O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, caput, da Lei nº 8.666, de 1993, 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.*

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

#### **3.1. A LOCADORA 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 da LOCATÁRIA;

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 a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

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

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

b) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

c) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

d) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.1.10. Fornecer, quando solicitado, à LOCATÁRIA, 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 à LOCATÁRIA;

- 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;
- 3.1.14. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.15. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.16. 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;
- 3.1.17. Notificar a LOCATÁRIA, 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;
- 3.1.18. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

- 4.1. A LOCATÁRIA 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 à LOCADORA 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 da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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 da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao

desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente à LOCADORA 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 à LOCATÁRIA;

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

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. A LOCATÁRIA somente ficará obrigada 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 pela LOCADORA 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/espço 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.

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

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, 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 pela LOCATÁRIA, 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 pela LOCATÁRIA, 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\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), perfazendo o valor total de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

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 à LOCATÁRIA, 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 LOCADORA e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela. Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade da LOCADORA 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 - DO PAGAMENTO**

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela LOCADORA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela LOCADORA.

7.1.2. *Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993. (cláusula aplicável caso o valor do aluguel não supere R\$ 17.600,00).*

7.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA.

7.3. 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 a LOCADORA 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 a LOCATÁRIA.

7.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da LOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela LOCADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

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

7.7. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela LOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não



tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$I = (6/100)/365$

$I = 0,00016438$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

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

8.1. O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, com início na data de \_\_\_\_\_ e encerramento em \_\_\_\_\_, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, 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 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;

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 6 (seis) meses 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. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo - IPCA, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes

10.2. O reajuste, decorrente de solicitação da LOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.3. 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:

Funcional Programática:

FT:

Natureza da Despesa:

PI:

PTRES:

SB:

Nota de Empenho:

11.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

## **12. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO**

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

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

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

12.1.3. A LOCADORA 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 do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

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

14.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) Multa:

b.1) Moratória de 2% (dois por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

b.2) Compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Ministério da Cidadania, pelo prazo de até dois anos;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a LOCADORA ressarcir a LOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

14.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

14.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

14.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

14.2.2. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a LOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

14.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

14.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à LOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

14.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

14.6. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela LOCATÁRIA.

14.7. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL**

15.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

15.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos

do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

15.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

15.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

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

15.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.6.3. Indenizações e multas.

## **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 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA E/OU DIGITAL**

17.1. O presente instrumento será firmado através de assinatura eletrônica e/ou digital, certificada pelo Sistema Eletrônico de Informações do Ministério da Cidadania, garantida a eficácia das Cláusulas.

17.2. Em conformidade com o disposto § 1º do art. 10 da MPV 2.200-02/01, a assinatura deste termo pelo representante oficial da contratada, pressupõem declarada, de forma inequívoca, a sua a sua concordância, bem como o reconhecimento de validade e aceite do presente documento.

17.3. A sua autenticidade poderá, a qualquer tempo, ser atestada seguindo os procedimentos impressos na nota de rodapé, não podendo, desta forma, as partes se oporem a sua utilização.

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

18.1. É eleito o Foro da Seção Judiciária do Distrito Federal - Justiça Federal para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não possam ser compostos pela conciliação, conforme art. 55, §2º, da Lei nº 8.666/93.

E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato assinado eletronicamente pelas partes contraentes, juntamente com as testemunhas abaixo indicadas.

**REPRESENTANTE**  
Ministério da Cidadania  
**CONTRATANTE**

**REPRESENTANTE**  
Denominação da Contratada  
**CONTRATADA**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF:



Documento assinado eletronicamente por **Lilian de Ascensão Guedes**,  
**Coordenador(a) de Contratos**, em 02/12/2021, às 10:40, conforme horário oficial de  
Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de  
2020 da Presidência da República. .



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<https://sei.cidadania.gov.br/sei-autenticacao>, informando o código verificador **11639243** e  
o código CRC **8F848A30**.

Referência: Processo nº 71000.079683/2021-17

SEI nº 11639243