



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL DO DISTRITO FEDERAL
Comissão Especial para Identificação de Imóvel

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Nº01/2024 – SEMA/CEI

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

LOCAL E PRAZO DE ENTREGA DA PROPOSTA

1. A proposta poderá ser entregue em envelope lacrado na unidade do Protocolo desta SEMA/DF OU digitalizada e encaminhada ao seguinte endereço de correio eletrônico: cei@sema.df.gov.br, devendo ser endereçada à CEI/SEMA, em até 5 (dias) dias úteis após a publicação do Chamamento.
2. Endereço de Correio Eletrônico: cei@sema.df.gov.br;
3. Endereço Físico: Protocolo da SEMA/DF, no endereço: SBN, Quadra 02, Lote 09, Bloco K, Ed. Wagner, 3º pavimento inferior - Brasília/DF, CEP 70040-020;
4. Horário de Funcionamento da Unidade do Protocolo: Segunda a Sexta-feira, de 09h00 às 19h00.

OBJETO

1. Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal, em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012, e com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, inciso V e §5º do art. 74. Conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento. Com área útil de, no mínimo, 2500m² (Dois mil e quinhentos metros quadrados), localizado em Brasília.

CARACTERÍSTICAS DA PROPOSTA

1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital na forma digitalizada por meio de solicitação para o e-mail cei@sema.df.gov.br.
2. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;
3. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:
4. Data da emissão da proposta;
5. Conter nome ou razão social do proponente;
6. Endereço completo do imóvel ofertado, com CEP;
7. Conter 2 (dois) telefones, e e-mail para contato do Proponente;
8. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
9. Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
10. Área útil disponível para locação do imóvel;
11. Valor de locação por m² da área total ofertada, incluídos os custos das adequações do espaço previstas no Edital, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, considerando prazo das amortizações do investimento no primeiro ano;
12. Valor mensal e anual da locação, em valor em moeda corrente à data da apresentação da proposta;
13. **Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);**

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

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

16. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatária, dentro do prazo previsto;

17. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta, cinge-se ao 1º ano ao valor do aluguel mensal, valores de tributos e valores dos custos de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, sendo que, para o 2º ano de locação, deverão considerar o valor do aluguel mensal e os valores de tributos;

18. Caso exista a obrigatoriedade de pagamento de taxa condominial, esta deverá ser explicitada de forma clara na proposta, devendo conter as informações descritivas das despesas condominiais, e o valor médio da taxa condominial cobrada nos últimos 6 (seis) meses que antecederem a apresentação da proposta.

AValiação E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E VISTORIA DOS IMÓVEIS

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

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

3. Após vistoria dos imóveis, aqueles considerados aprovados serão objeto de negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público.

4. As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília, realizada por meio de pesquisa mercadológica, e serão avaliadas obrigatoriamente pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP antes da assinatura do contrato.

DA CONTRATAÇÃO

1. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF.

2. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato, para somente após, iniciar as adequações do imóvel às exigências da SEMA/DF.

3. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves.

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

Anexo I

PROJETO BÁSICO (art. 3º Decreto 33.788/2012)

1. OBJETO

Locação de imóvel para instalação e funcionamento da sede da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal, em conformidade com o Decreto nº 33.788, de 13

de julho de 2012, e com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, inciso V e §5º do art. 74. Conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento. Com área útil de, no mínimo, 2500m² (Dois mil e quinhentos metros quadrados), localizado em Brasília.

Órgão Responsável pela Contratação:	Governo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal, doravante denominada LOCATÁRIA.
-------------------------------------	---

2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel com as características a seguir:

Imóvel localizado em Brasília, com área útil de, no mínimo, 2500m² (Dois mil e quinhentos metros quadrados), contendo: fácil acesso à rede de transporte público regular; acesso à rede corporativa metropolitana do GDF (GDFNET); que possua vagas de garagem que atendam melhor a quantidade de servidores, e assim possibilitem um melhor funcionamento desta Secretaria nas condições necessárias ao seu pleno desempenho.

O imóvel deverá possuir:

ITEM	REQUISITOS E RECOMENDAÇÕES
ÁREA ÚTIL ESTIMADA	2.500m² (dois mil e quinhentos) a 3.000,00m² (três mil) de área útil estimada.
DISPONIBILIDADES	1. Acesso à rede corporativa metropolitana do GDF (GDFNET); 2. Acesso à rede de transporte público regular do Distrito Federal; 3. Acesso a estacionamento público nas proximidades.
ACESSIBILIDADE	Atendimento à norma ABNT NBR 9050/2015 quanto a acessos, rampas, corrimãos e sanitários, inclusive com comunicação visual pertinente, como avisos, plaquetas braile e outros, onde se fizerem necessários.
VAGAS DE GARAGEM	Vagas de garagem cobertas e/ou privativas, bem como vagas públicas que atendam ao número de servidores, com base na área útil estimada à SEMA/DF, devidamente demarcadas, conforme estabelecido no novo Código de Edificações do Distrito Federal. Deve conter também vagas com acessibilidade a idosos e pessoas portadoras de deficiência física.
ELEVADORES	No caso de edifícios com mais de 1 (um) pavimento, possuir elevador(es) dimensionado(s) de acordo com as normas técnicas ABNT NBR 207, 5.665 e 13.994 e suas alterações/atualizações, para atendimento da população usuária do edifício.
AR CONDICIONADO	O edifício deve possuir sistema de ar condicionado splits individuais em cada sala, com controle de temperatura individual, que atenda toda área útil do ambiente, com sistema de renovação de ar e com plano de manutenção preventivo atualizado. Nos armários destinados aos backbones da rede lógica deve existir um ar condicionado por pavimento, se for o caso. No ambiente destinado ao Data Center serão necessários dois aparelhos de ar condicionado.

CÂMERAS DE SEGURANÇA	DE	O edifício deve possuir monitoramento por câmeras das áreas comuns.
SISTEMA ELÉTRICO		Deve possuir fornecimento de energia elétrica de baixa tensão trifásico estabilizada e aterrada, estando de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às normas técnicas ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288 e suas alterações/atualizações. Deve possuir medição individual de energia, por meio de padrão CEB. Os pontos de tomada e interruptores serão fornecidos pelo layout da SEMA/DF.
SISTEMA HIDROSSANITÁRIO		Deve possuir fornecimento de água potável e esgotamento sanitário, com hidrômetros individualizados, estando de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e atender às normas técnicas ABNT NBR 10844, NBR 8160, NBR 5626 e de preferência NBR 6493, sobre padrão de cores de tubulações. Deve possuir reservatório(s) de água potável com capacidade de reserva total para atendimento do consumo médio diário mais eventual falta de fornecimento por pelo menos 1,5 dia (um dia e meio). O(s) reservatório(s) deve(m) possuir reserva técnica de incêndio (RTI) nos casos em que for exigido pelo CBM/DF.
SISTEMA LÓGICO		O edifício deve possuir cabeamento lógico estruturado categoria 06 (seis), com pontos lógicos e de telefonia, atendendo às normas técnicas ANSI/TIA nº 568-C, ANSI/TIA nº 569-C, ANSI/TIA nº 942-A, ANBT NBR 14705:2010, NBR 14703:2012, NBR 14565:2013, NBR 16264:2014, ISO/IEC nº 11801 e ISO/IEC nº 24764. Deve possuir infraestrutura de rede de dados e elétricos estabilizada, com número de pontos adequados ao layout da SEMA/DF.
NOBREAK		O edifício deve disponibilizar instalação de nobreak e módulo de bateria para o ambiente do Data Center da SEMA/DF, sendo 1 (um) equipamento nobreak modular com potência ativa mínima de 54kW e potência aparente de 60kVA e expansibilidade para, no mínimo, 90kW de potência ativa e 100 kVA de potência aparente com 1 (um) módulo de gerenciamento SNMP.
SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO	DE	O edifício deve possuir instalações proteção contra incêndio e pânico instalados e em pleno funcionamento, sendo: extintores; rotas de fuga com saídas, iluminação e sinalização de emergência; hidrantes; escadas pressurizadas, SPDA (para-raios) e chuveiros automáticos - sendo os três últimos a depender as características do imóvel (altura e área do maior pavimento), a critério das normas do CBM/DF.
CONTROLE DE ACESSO	DE	O edifício deve possuir controle de acesso por catracas na recepção.
RECEPÇÃO PORTARIA	E	O Edifício deverá possuir serviço de recepção e portaria nas áreas comuns em horário comercial de funcionamento.
VIGILÂNCIA		Serviço de vigilância para segurança das áreas comuns, vinte e quatro horas por dia, sete dias por semana, nos pontos vulneráveis ou abertos para acesso do público interno e externo.
COPA/ REFEITÓRIO		O edifício deve, preferencialmente, possuir copa em cada pavimento (se possuir mais de um pavimento). Deve possuir bancada com pia e pontos de água, energia e esgoto.

SANITÁRIOS	O edifício deve possuir sanitários para uso comum, divididos por sexo, em todos os pavimentos, se for o caso, em quantidade que atenda no mínimo a 120 (cento e vinte) pessoas. De acordo com os termos do art. 110 e Anexo III do Decreto do Código de Obras e Edificações do DF, inclusive sanitários acessíveis conforme ABNT NBR 9050/2015.
AUDITÓRIO	O edifício deve possuir espaço que possa comportar auditório conforme ABNT NBR 9050/2015 para no mínimo 120 (cento e vinte) pessoas.
DEPÓSITOS	O edifício deve possuir espaços de depósito para contemplar áreas como Almoxarifado; armazenamento de equipamentos e materiais diversos; depósito para material de limpeza; espaço para guarda de inservíveis (equipamentos, mobiliários e afins) e para patrimônio; depósito de informática; Arquivo (documentos correntes, intermediários e permanentes); e Arquivo funcional.
DIVISÓRIAS	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltrações, rachaduras, trincas e outras).

3. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A pretensa locação se faz necessária devido ao encerramento de contrato com o atual locatário sem possibilidade de nova prorrogação, tendo em vista que já foi feita a prorrogação prevista em contrato.

Há ainda a necessidade de aumento das instalações para novos servidores, que com a ampliação de competências desta Secretaria por força do decreto nº 44.375/2023, de 28 de março de 2023, foi comprometida, gerando assim sobrecarga de espaços comuns como banheiros, copas, estacionamento ou até mesmo faltando espaços como para a sala de amamentação, conforme previsto no Decreto nº 45.195/2023.

Há também a necessidade de ampliação de infraestrutura para atendimento do SISDIA (Sistema Distrital de Informações Ambientais) e suas necessidades no estágio atual de utilização, em constante expansão de uso pelos servidores da SEMA/DF e de outros órgãos. O SISDIA é uma ferramenta pública e gratuita para buscas de forma integrada de dados espaciais ambientais do Distrito Federal.

Neste portal podem ser encontrados diversos indicadores, mapas e dados consolidados de meio ambiente, além de referências oficiais, normas, leis e relatórios governamentais. Tudo de forma automatizada e atualizada por diversas entidades do Governo do Distrito Federal. Por meio do SISDIA podem ser realizadas uma série de pesquisas: desde informações em um repositório com ferramentas simples até integrações complexas em módulos especialistas, podendo compartilhar tais dados em diversos formatos. O banco de dados do SISDIA começou a ser modelado em 2015, durante a elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF. Desde então, passou a auxiliar análises técnicas e tomadas de decisões relativas ao planejamento e à gestão do território. Porém, muito antes disso, ele já era previsto em dispositivos legais como uma ferramenta para a promoção da sustentabilidade no DF.

Além disso, algumas questões geram entradas laborais na atual localização: falta de ventilação e iluminação natural, oscilação da internet e sua localização, já que a SEMA/DF está localizada no subsolo do prédio. Constatamos também oscilação de energia, falta de infraestrutura apropriada para treinamentos e cursos, falta de capacidade para expansão dos recursos de TI da SEMA/DF e falta de estrutura para instalação de auditório para sediar as reuniões de Conselhos presididos pelo Secretário de meio ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal, Sr. Gutemberg Gomes, a saber: Conselho de meio ambiente do Distrito Federal - CONAM, composto por quarenta instituições, tendo cada instituição um titular e um suplente designado; e Conselho de Recursos Hídricos-CRH, com vinte e oito instituições participantes, cada uma representada por três conselheiros.

Dessa maneira, torna-se urgente que esta Secretaria busque por imóveis para locação, sendo necessário identificar um imóvel localizado em Brasília, contendo: fácil acesso à rede de transporte público regular; acesso à rede corporativa metropolitana do GDF (GDFNET); que tenha área útil e vagas de garagem que atendam melhor a quantidade de servidores, e assim possibilitem um melhor funcionamento desta Secretaria nas condições necessárias ao seu pleno desempenho.

Atualmente, a SEMA/DF encontra-se sediada no imóvel localizado no SBN, Quadra 02, Lote 09, Bloco K, Ed. Wagner, 3º pavimento inferior, objeto do Contrato de Locação de Imóvel ao Distrito Federal nº 02/2018, ocupando uma área útil total de 1.500 m² (mil e oitocentos metros quadrado) e 30 (trinta) vagas de garagens (insuficientes para atendimento dos servidores).

4. **ATIVIDADES PRODUZIDAS E ESTRUTURA ADMINISTRATIVA:**

A escolha do imóvel locado deverá ser apropriado para desempenho das competências da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal-SEMA/DF, dentre as quais: definir políticas; planejar; organizar; dirigir e controlar a execução de ações nas áreas de resíduos sólidos, recursos hídricos, proteção da biodiversidade, gestão do território, informações ambientais, qualidade ambiental, educação ambiental e áreas protegidas, visando o desenvolvimento sustentável do DF, além de preservar e zelar pelo bem-estar da fauna doméstica dos animais do DF.

Ademais, a pretensa locação deverá ter espaço suficiente para acomodação das seguintes unidades orgânicas e suas equipes:

- **ESTRUTURA DA SEMA/DF PARA IMEDIATA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:**

SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL

GABINETE

CHEFE DE GABINETE

ASSESSORIA ESPECIAL

ASSESSORIA JURÍDICO-LEGISLATIVA

ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO

ASSESSORIA DE GESTÃO ESTRATÉGICA E PROJETOS

UNIDADE DE CONTROLE INTERNO

OUVIDORIA

COMISSÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO

SECRETARIA EXECUTIVA

ASSESSORIA DE POLÍTICA E PLANEJAMENTO

ASSESSORIA DE BIODIVERSIDADE E PROTEÇÃO AMBIENTAL

ASSESSORIA ESTRATÉGICA

SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO GERAL

DIRETORIA DE GESTÃO DE PESSOAS

GERÊNCIA DE GESTÃO DE PESSOAS

NÚCLEO DE REGISTROS FINANCEIROS

NÚCLEO DE REGISTROS FUNCIONAIS

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

GERÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO E ARQUIVO

GERÊNCIA DE MATERIAL E LOGÍSTICA

GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO

GERÊNCIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

DIRETORIA DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

GERÊNCIA DE ORÇAMENTO E FINANÇAS

NÚCLEO DE PAGAMENTO

GERÊNCIA DE LIQUIDAÇÃO

SUBSECRETARIA DE GESTÃO AMBIENTAL TERRITORIAL

COORDENAÇÃO DE ESTRATÉGIAS DE GESTÃO

COORDENAÇÃO DE INFORMAÇÃO AMBIENTAL

GERÊNCIA DE INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

GERÊNCIA DE GEOTECNOLOGIA

SUBSECRETARIA DE GESTÃO DAS ÁGUAS E RESÍDUOS SÓLIDOS

DIRETORIA DE RECURSOS HÍDRICOS

DIRETORIA DE IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

GERÊNCIA DE IMPLANTAÇÃO DA POLÍTICA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

GERÊNCIA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

SUBSECRETARIA DE ASSUNTOS ESTRATÉGICOS

ASSESSORIA ESPECIAL

COORDENAÇÃO DE COLEGIADOS E FUNDOS

DIRETORIA DE COLEGIADOS

DIRETORIA DO FUNDO ÚNICO DO MEIO AMBIENTE

SUBSECRETARIA DE PROTEÇÃO ANIMAL

ASSESSORIA ESPECIAL

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para levantamento do espaço necessário, levou-se em consideração a estrutura administrativa atual e os servidores em captação.

A estimativa de área, considerando a variação das áreas de uso comum (circulação horizontal ou vertical, acessos, vestíbulos, sanitários, copas e áreas técnicas de instalações) em relação à tipologia da edificação, a área de expediente mínima para o quantitativo de servidores em exercício, para sediar esta Secretaria, deverá conter área total estimada entre 2.500m² (dois mil e quinhentos) a 3000m² (três mil) e conter vagas de garagem que atenda aos servidores.

Entende-se como área de expediente a área útil para trabalho de servidores, empregados, estagiários, terceirizados e eventuais colaboradores para o desempenho das atividades às quais se destina o imóvel. A área de expediente é formada por duas categorias:

- Área útil para o trabalho individual: área de trabalho composta pela disposição de estações de trabalho voltadas ao expediente contínuo e demais equipamentos e mobiliário de apoio ao expediente.
- Área útil para o trabalho coletivo: áreas compartilhadas e voltadas ao expediente de caráter transitório, podendo envolver, ou não, a interação entre pessoas. São exemplos de área útil para o trabalho coletivo: salas de reunião, salas de treinamento, auditórios, copas, dentre outros.

6. **DA VISTORIA**

Será realizado, pela Comissão designada pela Portaria nº 14, de 28 de fevereiro de 2024, 01 (uma) vistoria no imóvel com a finalidade de conferir as informações apresentadas pela proponente, e elaborar Relatório Avaliativo de critérios de viabilidade da contratação, conforme Termo de Referência.

7. **DO CRITÉRIO DE RECEBIMENTO**

O recebimento dos serviços será condicionado à conferência, avaliações quantitativas/ qualitativas e aceitação final, obrigando-se a Contratada a reparar e corrigir eventuais vícios, defeitos ou incorreções porventura identificados, na forma prevista neste Termo de Referência e na Lei nº 14.133/2021.

ENTREGA PROVISÓRIA: será realizada na data da assinatura do Contrato pela Comissão (da locadora) designada pela Portaria nº 14, de 28 de fevereiro de 2024 e será objeto de avaliação quanto aos critérios de aceitação e layout previamente definidos pela contratante (locatária).

ENTREGA DEFINITIVA: será realizada, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco dias) após a assinatura do Contrato, pelo Executor do Contrato, que emitirá termo aferindo o cumprimento integral dos requisitos previstos no Estudo Técnico e Preliminar.

8. **DA FASE DE CONTRATAÇÃO**

Finalizada a fase interna e definido o imóvel objeto da locação pelo Secretário de Estado, será assinado o contrato de locação.

Para a assinatura do contrato, deverá constar aos autos as seguintes documentações:

1. Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;
2. Carta de Habite-se;
3. Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
4. Certidão negativa de Registro de Imóveis;
5. Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;
6. Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;
7. Certidão de Regularidade Fiscal (DF e União), social e trabalhista do Proprietário do Imóvel e/ou da empresa/imobiliária que fará a intermediação da locação;
8. Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
9. 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;
10. Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);
11. Documentos que comprovem que os projetos e o sistema de proteção contra incêndio e pânico estão devidamente aprovados e de acordo com as normas exigidas pelo CBMDF;
12. Certidão de quitação de taxas públicas;
13. Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
14. Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto que, conforme exigido no Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF;

15. Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da SEMA/DF, nem o cônjuge/companheiro;
16. Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;
17. Se houver necessidade de outros documentos porventura exigidos na legislação vigente.
18. Documento emitido pelo contratado/locador contendo as especificações técnicas da área locada, bem como os equipamentos e materiais instalados.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento da sede, durante a vigência do Contrato;

Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxas, prêmio de seguro, despesas extraordinárias de condomínio e demais despesas de responsabilidade do LOCADOR que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

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

Caso haja taxa condominial, deve ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou materiais que serão incluídos na cobrança da referida taxa;

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

Faturar mensalmente a despesa com locação do imóvel do mês vencido à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF, destacando em fatura específica (em separado), se houver, as despesas com condomínio, com as respectivas demonstrações discriminadas dos valores cobrados;

O LOCADOR deverá manter, durante toda a vigência contratual, às suas expensas, contrato de manutenção do sistema de elevadores, do sistema de ar condicionado - incluindo manutenção corretiva, preventiva, substituição de peças e equipamentos - e de limpeza do sistema de ar condicionado, incluindo seus equipamentos, dutos, entradas e saídas de ar, vazamentos de pias, torneiras e sanitários, etc.

O LOCADOR deverá implantar, manter e executar um Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC (adotado para o sistema de climatização de condicionadores de ar). Esse Plano deve conter a identificação do estabelecimento que possui ambientes climatizados, a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha do equipamento e de emergência, para garantia de segurança do sistema de climatização e outras de interesse, conforme especificações contidas no Anexo 1 do Regulamento Técnico (Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998) e NBR 13971/97 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos devem atender aos parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, devendo o LOCADOR apresentar laudos anuais com as avaliações pertinentes, a fim de comprovar a permanência das condições iniciais estabelecidas;

Instalação de sistema de ventilação e exaustão forçada, onde se fizer necessário, ex: subsolos, copa, de acordo com layout fornecido pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF;

O LOCADOR deverá contratar, às suas expensas, seguro obrigatório do imóvel incluindo: cobertura básica simples (compreende as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (compreende coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos; (O Decreto Lei nº 73/66 e a Lei nº 10.406/2002 estabeleceram que seja obrigatória a contratação de seguro, para a edificação OU o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial) Fonte: sítio da Susep;

O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel, nas condições previstas e acordadas, de acordo com as características e especificações deste Termo de Referência, em prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de assinatura do Contrato, podendo esse prazo ser prorrogado mediante aceite de justificativa pelo LOCATÁRIO;

Autorizar o LOCATÁRIO a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão e/ou modificação das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes no Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF. As expansões não serão incorporadas ao imóvel;

Autorizar se solicitado, o LOCATÁRIO a realizar por sua própria iniciativa, modificações do layout definido e fornecido inicialmente ao LOCADOR;

Prestar a locação do imóvel em estrita conformidade com as características e especificações exigidas no Termo de Referência, bem como naquelas resultantes da proposta;

Indenizar qualquer prejuízo causado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF, em decorrência da inexecução deste contrato, reparando os danos causados;

Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal – SEMA/DF, atendendo de imediato as reivindicações;

Supervisionar e coordenar os trabalhos das empresas contratadas para realizar serviços no imóvel, assumindo total responsabilidade pela qualidade e cumprimento dos prazos de execução dos serviços;

A Contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, nos termos do art. 125, da Lei nº 14.133/2021.

Fornecer imóvel atendido pela rede corporativa metropolitana do GDF (Rede GDFNet), sendo ela instalada pela própria CONTRATADA.

10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Proporcionar todas as condições para que o LOCADOR possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Contrato, do Edital e seus Anexos, especialmente do Termo de Referência;

Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

Observar para que durante a vigência do contrato, seja mantida pelo LOCADOR, a compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços

Notificar, por meio do executor do contrato, o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;

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

Restituir o imóvel, findada a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado e, as modificações realizadas em detrimento de mudanças do layout definido e fornecido inicialmente ao LOCADOR;

Facultar acesso, dos prestadores de serviços vinculados ao LOCADOR, às instalações do imóvel, nas áreas as quais esteja prevista a execução de serviços;

Exercer o acompanhamento e a fiscalização do Contrato, na forma da Lei nº. 14.133/2021;

Aplicar as penalidades previstas no Contrato, na hipótese do LOCADOR não cumpri-lo parcial ou totalmente;

Observar para que durante a vigência do Contrato, seja mantida pelo LOCADOR, a compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela Contratada;

Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados;

Glosar nas faturas a serem pagas as importâncias estimadas relativas aos danos causados por sua culpa ou dolo, quando da execução do contrato;

Encaminhar todas as comunicações formalmente por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pela Contratada ou outro meio de comunicação que julgar cabível;

Além das obrigações previstas na Lei nº 14.133/2021, a Secretara de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal – SEMA/DF, deverá responder pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos caso de dolo e de culpa;

A Secretara de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal – SEMA/DF rejeitará, no todo ou em parte, o serviço executado em desacordo com os termos deste instrumento.

11. FORMA DE PAGAMENTO

A contratada apresentará mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês a Nota Fiscal referente aos valores de locação e condomínio para liquidação e pagamento da despesa, sendo efetuada mediante ordem bancária creditada em conta corrente no prazo de até 30 (trinta) dias da data do atesto da nota fiscal.

No mesmo prazo descrito acima, para efeito de pagamento, a contratada deverá apresentar ao EXECUTOR os seguintes documentos:

Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);

Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual ou Distrital do domicílio fiscal;

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Fazenda Nacional (PGFN);

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

O pagamento somente será autorizado após os seguintes procedimentos:

Atesto Via SEI da nota fiscal pelo Executor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir do recebimento do documento;

Relatório de Execução Contratual, no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento dos documentos pelo Locador.

Caso se constate o descumprimento de obrigações contratuais ou de manutenção das condições exigidas para pagamento poderá ser concedido um prazo para que a contratada regularize suas obrigações, quando não se identificar má-fé ou a incapacidade de corrigir a situação.

Nenhum pagamento será efetuado à contratada enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária (quando for o caso).

Será efetuada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada pelo executor do contrato, caso se constate que a contratada deixou de executar as atividades contratadas, ou não as executou com a qualidade mínima exigida.

Havendo erro na apresentação da nota fiscal/fatura ou dos documentos pertinentes à contratação, ou ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a contratada 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 contratante.

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

O pagamento será efetuado de acordo com as normas de execução orçamentária e financeira prevista no Decreto Distrital nº 32.598/2010 e alterações posteriores.

12. DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo Locador, sempre que forem necessárias, sem qualquer ônus à Locatária (SEMA/DF). Caso o Locador não as execute, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei 8.245/91, cabendo ao Executor identificar, por escrito, o Ordenador de Despesas o descumprimento da obrigação por parte do Locador;

A título de benfeitorias voluntárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei 8.245/91.

13. DA AVALIAÇÃO DO CUSTO DE MERCADO

O valor estimado no mercado foi baseado em consulta a site especializado (<https://www.dfimoveis.com.br/aluguel/df/brasil/predio>) e ao Índice FipeZAP+, resultando nos valores abaixo:

- Valor mensal por m2 -R\$ 60,80 (sessenta reais e oitenta centavos)
- Valor total Mensal – R\$ R\$ 145.920,00 (cento e quarenta e cinco mil novecentos e vinte reais)
- Valor total anual – R\$ 1.751.040,00 (um milhão, setecentos e cinquenta e um mil quarenta reais)

14. DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados por índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes.

15. DAS SANÇÕES

Pela inexecução total ou parcial do Contrato ou pelo descumprimento das obrigações pactuadas, a Contratante poderá aplicar à Contratada, garantida a prévia defesa, as sanções administrativas conforme disposto no Decreto nº 26.851, de 30 de maio de 2006, e suas alterações posteriores, e na Lei 14.133/2021, e demais disposições legais vigentes.

16. DO EFETIVO DE VIGILÂNCIA E LIMPEZA:

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

17. DA FISCALIZAÇÃO

A SEMA/DF (Locatária), por meio de Ordem de Serviço a ser publicada no DODF, designará Executor para o Contrato com a função de fiscalizar e acompanhar a execução do contrato de locação de imóvel, devendo desempenhar suas atribuições de acordo com as normas previstas no Decreto n.º 32.598/2010, na Lei n.º 14.133/2021 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da SEJUS/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

18. DA RESCISÃO/EXTINÇÃO CONTRATUAL

O contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo, na forma prevista na Justificativa de Dispensa de Licitação, e na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245/91, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, como qualquer outro acordo firmado pela administração está condicionado às normas gerais de licitação, que na espécie encontra-se a previsão legal de dispensa de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente e nos pareceres normativos da PGDF que tratam da matéria.

ELABORADO PELA COMISSÃO:

Lorena da Silveira Bougleux

Matrícula: 283.438-3

Ana Beatriz Benício do Nascimento

Matrícula: 283.799-4

Cristiane Longo Correia

Matrícula: 278.778-4

Leandro Gonçalves de Oliveira

Matrícula: 283.710-2

APROVO o Termo de Referência (ANEXO I) e o Edital de Chamamento Público nº 01/2024 - SEMA/CEI, dando prosseguimento ao feito com a publicação no Diário Oficial do DF e em jornal de grande circulação.

DE ACORDO, Considerando os termos do Inciso VIII, do Art. 72, da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, APROVO o presente Projeto Básico e ratifico a veracidade de todas as informações exaradas, assim como afirmo a ausência de direcionamento do objeto em tela.

GUTENBERG GOMES

Secretário de Estado do Meio Ambiente e Proteção Animal do Distrito Federal



Documento assinado eletronicamente por **LORENA DA SILVA BOUGLEUX - Matr.0283438-3, Membro da Comissão.**, em 06/05/2024, às 17:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **LEANDRO GONÇALVES DE OLIVEIRA - Matr.0283710-2, Membro da Comissão.**, em 06/05/2024, às 17:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE LONGO CORREIA - Matr.0278778-4, Membro da Comissão.**, em 07/05/2024, às 08:59, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANA BEATRIZ BENÍCIO DO NASCIMENTO - Matr.02837080, Membro da Comissão.**, em 07/05/2024, às 09:19, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUTENBERG GOMES - Matr.0282540-6, Secretário(a) de Estado do Meio Ambiente**, em 07/05/2024, às 09:43, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:

[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

verificador= **140206544** código CRC= **CB05FE14**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SBN Quadra 2 Lote 9 Bloco K 3º Piso Inferior - Bairro Asa Norte - CEP 70040-020 - DF