



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL

Comissão de Procura de Imóvel

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01/2023

SECRETARIA DE ESTADO DE TRABALHO DO DISTRITO FEDERAL	
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Nº 01/2023
<p>ENTREGA DA PROSPECÇÃO Comissão de Procura de Imóvel Setor de Protocolos da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (SEDET) Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte – SEPN, Quadra 511, Bloco A, Asa Norte, Brasília-DF, CEP:70750-541, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 9h00 às 17h00 e-mail: cpi@jucis.df.gov.br telefone: (61) 99135-5427</p>	
1 – PROPÓSITO DO EDITAL	
<p>1.1 - O Edital de Chamamento Público nº 01/2023 visa verificar a disponibilidade de imóvel no mercado de Brasília/DF, localizado na região central da cidade, que atenda aos interesses da Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF, com relação a aluguel do imóvel destinado à instalação da sua Sede Administrativa.</p>	
2 – DO OBJETO	
<p>2.1 - Locação de imóvel de terceiros, tipo escritórios com área disponível para locação e ocupação entre 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 3.200m² (três mil e duzentos metros quadrados), localizado na área central de Brasília, com instalações tipo escritórios, bem como espaços para arquivos, almoxarifado, depósito de bens, auditório, salas de reunião, Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação, laboratório de informática, salas de treinamento, sala de reunião, copas e refeitórios, banheiros, banheiros de portadores de necessidades especiais, recepção, atendimento ao público, atendimento aos servidores, acessibilidade, garagens privativas, estacionamento, salas de apoio aos terceirizados, vestiários, entre outros, com divisórias ou em alvenaria e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR, dentre outras especificações e condições descritas neste projeto básico.</p>	
3 – DA JUSTIFICATIVA	
<p>3.1 – A Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF optou pelo Chamamento Público como forma de dar transparência ao processo de seleção de imóveis e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam às necessidades e pré-requisitos descritos no correspondente Projeto Básico e seus anexos. 3.2 – O Chamamento Público permite o acesso a todas as empresas e/ou proprietários de imóveis aptos e interessados a participarem do certame, por meio de envio de propostas.</p>	
4 – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	
<p>4.1 – O presente procedimento foi instruído nos termos do artigo 7º, 14, 15, inciso X, do art. 24 e art. 26, da Lei nº 8.666/93; do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012; do Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF; do Parecer Normativo nº 607/2015 – PRCON/PGDF; da Lei nº 8.245/91 e de outras legislações e normas vigentes correlatas.</p>	
5 – DA COMISSÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO	
<p>5.1 – Comissão instituída pela PORTARIA CONJUNTA Nº 07, DE 15 AGOSTO DE 2023, publicada no DODF nº 159, de 22 de agosto de 2023, página 48, composta por 5 (cinco) membros, sendo 1 (um) servidor ocupante de cargo efetivo ou emprego permanente na Administração Pública. 5.2 – Para subsidiar seus trabalhos, a Comissão poderá solicitar assessoramento técnico de especialista integrante dos quadros da Administração Pública. 5.3 – A Comissão poderá realizar, a qualquer tempo, diligências para verificar a autenticidade das informações e documentos apresentados pelos locadores para esclarecer dúvidas e/ou omissões. 5.4 – São atribuições da Comissão: I – Realizar levantamento do quantitativo de pessoal a ser transferido para o possível novo imóvel e dimensionar a área total do imóvel, visando atender as necessidades de alocação de pessoas, bem como espaços para almoxarifado, depósito de bens, auditório, Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação, laboratório de informática, salas de treinamento, salas de reuniões, copas em todos os andares (conforme o caso), salas de atendimento ao público, sala de atendimento aos servidores, acessibilidade, garagem privativa, estacionamento externo, salas de apoio aos terceirizados, vestiários, entre outros, de conformidade com as especificações contidas no Anexo I deste Projeto Básico.</p>	

- II – Relacionar e dimensionar a infraestrutura capaz de suportar as redes lógica, elétrica e telefônica para atendimento das unidades administrativas da JUCIS-DF.
- III – Levantar, por meio de pesquisa de mercado, o valor médio estimado da contratação.
- IV - Elaborar o Quadro de Requisitos Obrigatórios do imóvel, bem como listar as localidades onde poderão estar localizados os imóveis, o que deverá ser decidido pela autoridade máxima do órgão, dentro do atendimento dos interesses públicos.
- V – Elaborar Projeto Básico condizente com as necessidades logísticas, administrativas e operacionais para atendimento das demandas desta JUCIS-DF, apresentando justificativa para os critérios adotados em sua elaboração, e submetê-la à aprovação.
- VI – Elaborar minuta de Aviso de Procura de Imóvel, a fim de dar publicidade à pretensa contratação, quando for necessário.
- VII – Receber, analisar e indicar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, mediante justificativa e fundamentação técnica, que será submetida à apreciação e aprovação.
- VIII – A Comissão deverá fundamentar toda exclusão de proposta porventura apresentada e justificar aquelas que forem selecionadas.
- 5.5 – A Comissão deverá elaborar, ainda, Projeto Básico com vistas a contratação de empresa especializada na prestação de serviços de mudança, caso necessário, a fim de atender as necessidades desta JUCIS-DF.

6 – DA PROPOSTA

- 6.1 - Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital na forma digitalizada por meio do site oficial da Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal, qual seja: <https://www.jucis.df.gov.br/>. Caso tenha interesse no Edital na forma impressa, deverá providenciar a sua retirada no Setor de Protocolos da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (SEDET) , situado Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte – SEPN, Quadra 511, Bloco A, Asa Norte, Brasília-DF, CEP:70750-541.
- 6.2 - A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas.
- 6.3 - A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:
- a) Data da emissão da proposta;
 - b) Conter nome ou razão social do proponente;
 - c) Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;
 - d) Telefone/e-mail para contato do Proponente;
 - e) Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;
 - f) Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;
 - g) Área útil disponível para locação do imóvel;
 - h) Valor de locação por m² da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Edital;
 - i) Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta;
 - j) Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);
 - k) Prazo de validade da proposta de no mínimo 90 (noventa) dias.
- 6.4 - A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida);
- 6.5 - O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações condas no presente Edital, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;
- 6.6 - Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital.
- 6.7 - 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.

7 – DA ENTREGA DA PROPOSTA

- 7.1 - A proposta deverá ser entregue no Setor de Protocolos da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (SEDET) (endereço acima), devendo ser endereçada à Comissão de Procura de Imóvel/JUCIS-DF (Comissão responsável pelo recebimento e análise de propostas enviadas por meio de chamamento público), em até 8 (oito) dias úteis, contados após a publicação do Chamamento, ou seja, até às 17h00, do dia 03/11/2023, nos termos do Projeto Básico anexo.
- 7.1.1 - Em ocorrendo ponto facultativo na data de vencimento do prazo de entrega das propostas, considerar-se-á como prazo final o próximo dia útil que houve expediente no órgão.
- 7.2 - Todas as propostas entregues serão avaliadas pela JUCIS-DF, que verificará o atendimento às condições e exigências conditas no Projeto Básico e no Chamamento Público. As propostas serão classificadas com base em critérios qualitativos.
- 7.3 - Após a fase de avaliação das propostas, os imóveis ofertados classificados, serão vistoriados. Após vistoria dos imóveis, aqueles considerados aptos serão objeto de negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público e o menor custo por m².
- 7.4 - As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e avaliação realizada pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, e em caso da

existência de custas, estas deverão correr às expensas da Contratada.

7.5 - Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

- a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma ANEXO I – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS do correspondente Projeto Básico;
- b) Não atendam às exigências técnicas condas no presente Projeto Básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;
- c) Conttenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;
- d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;
- e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF.

8 – DA CONTRATAÇÃO

8.1 - 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 JUCIS-DF. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da JUCIS-DF.

8.2 - Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos.

8.3 - Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista, fiscal do locador e demais documentos elencados na alínea “g” do subitem 6.6 e subitem 7.6 do Projeto Básico e item 7 do CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.

9 – DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

9.1 - Até 2 (dois) dias antes da data fixada para o recebimento das propostas, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar este Edital de Chamamento Público mediante petição a ser enviada para o Setor de Protocolos da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda (SEDET), situado no Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte – SEPN, Quadra 511, Bloco A, Asa Norte, Brasília-DF, CEP:70750-541, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 9h00 às 17h00.

9.2 - Caberá à Comissão de Seleção do Chamamento Público decidir sobre a petição no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contadas da protocolização do requerimento.

9.3 - Acolhida a impugnação ao ato convocatório, será designada nova data para a retificação desse procedimento.

10 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 - A possível contratação correlato ao objeto do presente Chamamento visa garantir a disponibilidade de imóvel(is) com as características determinadas no Projeto Básico, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, sem que estas características impliquem em ônus para a JUCIS-DF, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas da JUCIS-DF sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

10.2 - Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista no Projeto Básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

10.3 - Independente de declaração expressa, a simples participação neste Chamamento Público implica na aceitação das condições estipuladas no presente edital, no Projeto Básico e seus anexos e submissão total às normas nele contidas.

10.4 - Fica assegurado à Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Distrito Federal, o direito de:

10.4.1 - Alterar as datas das fases subsequentes à entrega da documentação deste processo de Chamamento Público, dando conhecimento aos interessados, notificando-se, por escrito, os locadores que já tenham entregues a documentação, com a antecedência de pelo menos 24 (vinte e quatro) horas antes da data inicialmente marcada.

10.4.2 - Revogar o Chamamento Público, em face de razões de interesse público, derivadas de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, e deverá ser anulada por ilegalidade, de ofício ou por provocação de qualquer pessoa, mediante ato escrito e fundamentado, não gerando, nesse caso, para os locadores, qualquer direito à indenização, respeitando o disposto no artigo 59 e parágrafo único da Lei nº 8.666/1993.

10.5 - É facultado à Comissão, em qualquer fase do Chamamento Público, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

11 – DO CRONOGRAMA

11.1 - Data limite para a solicitação de esclarecimentos ou impugnação do edital: 31/10/2023.

11.2 – Data e horário limite para a entrega das propostas: 03/11/2023, às 17h00.

11.3 - Data de abertura das propostas: 06/11/2023.

11.4 - Data de divulgação das propostas classificadas: 08/11/2023.

11.5 - Data e horário limite para apresentação dos recursos com relação as propostas classificadas: 10/11/2023, às 17h00.

11.6 - Data para julgamento dos recursos das propostas classificadas: 14/11/2023.

11.7 - Data para a divulgação do resultado das propostas classificadas: 16/11/2023.

11.8 - Em ocorrendo ponto facultativo na data de vencimento do prazo de entrega das propostas, e/ou quaisquer outro que venha a incidir nas datas descritas acima, considerar-se-á como prazo final o próximo dia útil que houve expediente no órgão.

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO:

1.1. Trata-se o presente de locação de imóvel de terceiros, tipo escritórios com área disponível para locação e ocupação entre 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 3.200m² (três mil e duzentos metros quadrados), localizado na área central de Brasília, com instalações tipo escritórios, bem como espaços para arquivos, almoxarifado, depósito de bens, auditório, salas de reunião, Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação, laboratório de informática, salas de treinamento, sala de reunião, copas e refeitórios, banheiros, banheiros de portadores de necessidades especiais, recepção, atendimento ao público, atendimento aos servidores, acessibilidade, garagens privativas, estacionamento, salas de apoio aos terceirizados, vestiários, entre outros, com divisórias ou em alvenaria e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR, dentre outras especificações e condições descritas neste projeto básico.

2. DO OBJETIVO:

2.1. A locação de imóvel de terceiros tem por objetivo instalar e acomodar a sede da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal – JUCIS DF, com vistas ao pleno desenvolvimento de suas atividades que, segundo o disposto na Lei federal nº 8.934, de 1994, tem por finalidade executar e administrar, no Distrito Federal, os serviços próprios do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades afins, bem como fomentar, facilitar, simplificar e integrar o registro de empresas e negócios, em consonância com as políticas de desenvolvimento social e econômico, visando a geração de riqueza e trabalho no Distrito Federal:

"Art. 4º Compete à Jucis-DF:

I - executar os serviços de registro de empresário individual, empresa individual de responsabilidade limitada - Eireli, sociedade empresária e sociedade cooperativa, neles compreendidos:

a) o arquivamento dos atos relativos a empresário individual e a constituição, alteração, dissolução e extinção de sociedade empresária e de sociedade cooperativa, das declarações de microempresas e empresas de pequeno porte, bem como dos atos relativos a consórcios e grupo de sociedades de que trata a Lei federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações);

b) o arquivamento dos atos concernentes a sociedades empresárias estrangeiras autorizadas a funcionar no País;

c) o arquivamento de atos ou documentos que, por determinação legal, seja atribuído ao Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e daqueles que possam interessar ao empresário individual, à Eireli, à sociedade empresária ou à sociedade cooperativa;

d) a autenticação dos instrumentos de escrituração dos empresários individuais, da Eireli, das sociedades empresárias ou das sociedades cooperativas registradas e dos agentes auxiliares do comércio, nos termos de lei específica;

e) a emissão de certidões dos documentos arquivados;

II - elaborar a tabela de preços de seus serviços, observados os atos especificados em instrução normativa do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração - Drej;

III - processar, em relação aos agentes auxiliares do comércio, de acordo com a legislação aplicável:

a) a habilitação, nomeação, matrícula e seu cancelamento de tradutores públicos e intérpretes comerciais;

b) a matrícula e seu cancelamento de leiloeiros, trapicheiros e administradores de armazéns-gerais;

IV - elaborar seu regimento interno e suas respectivas alterações, bem como as resoluções de caráter administrativo necessárias ao fiel cumprimento das normas legais, regulamentares e regimentais;

V - expedir carteiras de exercício profissional para empresários individuais, titular de Eireli, agentes auxiliares do comércio, administradores de sociedade empresária ou sociedade cooperativa, inscritas no Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, conforme ato normativo do Drei;

VI - proceder ao assentamento dos usos e práticas mercantis;

VII - prestar ao Drei as informações necessárias:

a) à organização, à formação e à atualização do Cadastro Nacional das Empresas Mercantis em funcionamento no País;

b) à realização de estudos para o aperfeiçoamento dos serviços de Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins;

c) ao acompanhamento e à avaliação da execução dos serviços de Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins;

d) à catalogação dos assentamentos de usos e práticas mercantis procedidos;

VIII - organizar, formar, atualizar e auditar, observadas as instruções normativas do Drei, o Cadastro Estadual de Empresas Mercantis - CEE, integrante do Cadastro Nacional de Empresas Mercantis - CNE;

IX - atuar como Integrador Estadual da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios - Redesim;

X - simplificar e desburocratizar os processos de registro e legalização de pessoas jurídicas e negócios no Distrito Federal, sobretudo por intermédio de processos eletrônicos;

XI - promover a entrada única de dados cadastrais e de documentos de pessoas jurídicas do Distrito Federal;

XII - integrar os processos de registro e legalização de pessoas jurídicas e negócios entre os órgãos e entes envolvidos, por meio de sistema informatizado, que garanta o sequenciamento de etapas da consulta prévia de nome empresarial, da viabilidade de localização, do registro empresarial, das inscrições fiscais e do licenciamento de atividades;

XIII - recolher os valores relativos aos preços públicos devidos por seus serviços;

XIV - exercer outras atividades correlatas e praticar os atos que estejam implícitos em sua competência ou que lhe venham a ser atribuídos em lei ou outras normas federais ou distritais.

§ 1º As competências da Jucis-DF referentes aos agentes auxiliares do comércio, trapiches e armazéns gerais são exercidas com a observância do Regulamento do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, da legislação própria e de instruções normativas do Drei.

§ 2º É remunerado todo serviço prestado pela Jucis-DF, sendo observadas as isenções previstas em lei."

2.2. Por fim, por meio do Decreto nº 44.512, de 11 de maio de 2023, a estrutura da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal – JUCIS/DF restou assim consolidada:

1. JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL

1.1. PRESIDÊNCIA

1.1.1. VICE-PRESIDÊNCIA

1.1.2. ASSESSORIA JURÍDICO-LEGISLATIVA

1.1.3. AUDITORIA

1.1.4. CHEFIA DE GABINETE

1.1.4.1. ASSESSORIA DE APOIO AO COLEGIADO

1.1.4.2. ASSESSORIA DE GESTÃO DOCUMENTAL

1.1.5. SECRETARIA-GERAL

1.1.5.1. DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA

1.1.5.1.1. GERÊNCIA DE CONTABILIDADE E FINANÇAS

1.1.5.1.2. GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

- 1.1.5.2. DIRETORIA DE INTEGRAÇÃO, TECNOLOGIA E GOVERNANÇA
 - 1.1.5.2.1. GERÊNCIA DE INTEGRAÇÃO, INOVAÇÃO E TECNOLOGIA
 - 1.1.5.3. UNIDADE DE REGISTRO EMPRESARIAL
 - 1.1.5.3.1. GERÊNCIA DE REGISTRO EMPRESARIAL
 - 1.1.5.3.2. GERÊNCIA DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO
 - 1.1.5.3.3. GERÊNCIA DE VIABILIDADE E PRÉ-ANÁLISE
 - 1.1.5.3.4. GERÊNCIA DE CADASTRO, ARQUIVO E DIGITALIZAÇÃO
 - 1.1.5.3.5. GERÊNCIA DE AGENTES AUXILIARES DO COMÉRCIO E AUTENTICAÇÃO DE INSTRUMENTOS CONTÁBEIS
- 1.1.6. OUVIDORIA

2.3. O imóvel deverá conter espaço para refeitório dos servidores, banheiros masculino e feminino de acordo com o quantitativo de servidores, banheiros para Pessoas com Deficiência (PcD), recepção da JUCIS DF, bem como espaços para almoxarifado, depósito de bens, auditório, Centro de Tecnologia da Informação e Comunicação, laboratório de informática, salas de treinamento, salas de reuniões, copas em todos os andares (conforme o caso), salas de atendimento ao público, sala de atendimento aos servidores, acessibilidade, garagem privativa, estacionamento externo, salas de apoio aos terceirizados, vestiários, entre outros, de conformidade com as especificações contidas no Anexo I deste Projeto Básico.

2.4. Salienta-se que o estacionamento deve ser próximo à edificação, entre outros espaços identificados neste Projeto Básico, com salas devidamente equipadas com divisórias ou em alvenaria e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade da CONTRATADA/LOCADOR, na forma do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

2.5. A localização do imóvel deverá ser na área central de Brasília, que visa assegurar melhor logística de atendimento ao público e de distribuição dos materiais e recebimento/remessa do acervo do arquivo, facilitando o acesso à JUCIS-DF, bem como, proporcionar melhores condições de atendimento a essas unidades.

3. JUSTIFICATIVA:

3.1. Atualmente, a JUCIS-DF ocupa um prédio pertencente ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial - INPI/ME, localizado no Setor de Autarquias Sul, Quadra 02, Lote 01/A s/n, Q. 2, Brasília - DF, CEP: 70070-020. No entanto, a JUCIS-DF foi instada a desocupar este espaço físico onde funciona a sua sede, conforme histórico apresentado no Ofício SEI nº 61/2021/DIRAD /PR /INPI (74017643).

3.2. Vale ressaltar que há um histórico de pedido de desocupação do atual prédio pelo INPI, sendo possível verificar pelo processo SEI 04019-00005125/2021-66, instruído para tratar deste assunto.

3.3. O arquivo da JUCIS-DF ocupará uma área de subsolo de, aproximadamente, 300 metros quadrados. O acervo de documentos está acondicionado em 9.800 (nove mil e oitocentas) caixas-arquivo, distribuídas em arquivos deslizantes e estanterias;

3.4. Afirma-se que, por questão de segurança, não é recomendável, segundo a área técnica, instalar o arquivo desta JUCIS-DF em espaço físico acima de pilotis e, para o caso, a recomendação é que se instale em subsolo, garagem ou piso térreo;

3.5. O Decreto nº 44.265, de 23 de fevereiro de 2023, determinou o imediato retorno de todos os servidores dos órgãos e entidades da Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Distrito Federal ao trabalho presencial;

3.6. A Força de Trabalho da JUCIS-DF atualmente é composta de 04 (quatro) servidores efetivos (cedidos), sendo 01 (um) sem cargo em comissão, e 68 (sessenta e oito) servidores sem vínculo;

3.7. Ainda, a JUCIS-DF, em sua estrutura, conta com o órgão deliberativo composto de 17 vogais nomeados e seus respectivos suplentes, que se reúnem, no mínimo, uma vez por mês;

3.8. Espera-se, ainda, a chegada de 48 servidores advindos do concurso da Carreira de Políticas Públicas e Gestão Governamental (analistas e gestores), os quais já estão em curso de formação, realizado pela SEPLAD, além de 30 estagiários do contrato SEPLAD/CIEE.

3.9. Diante do exposto, a área estimada para as unidades administrativas somada a área estimada para o arquivo resultará em 2.450m² (dois mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados).

3.10. Menciona-se que a Jucis-DF tem por finalidade executar e administrar, no Distrito Federal, os serviços próprios do Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, segundo o disposto na Lei federal nº 8.934, de 1994, bem como fomentar, facilitar, simplificar e integrar o registro de empresas e negócios, em consonância com as políticas de desenvolvimento social e econômico, visando a geração de riqueza e trabalho no Distrito Federal.

3.11. Ressalta-se que a locação do imóvel deve respeitar o disposto na Lei nº 8.666/1993, no Decreto nº 33.788/2012 e orientações contidas no Parecer Normativo nº 949/212, da d. Procuradoria-Geral do Distrito Federal.

3.12. Registra-se, ainda, que a escolha da região central de Brasília, visa atender e facilitar a logística da JUCIS DF, bem como dos seus usuários.

4. **DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**

4.1. O presente Projeto Básico foi instruído nos termos do artigo 7º, 14, 15, inciso X do artigo 24 e artigo 26 da Lei nº 8.666/1993; do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012; do Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF; do Parecer Normativo nº 607/2015 – PRCON/PGDF; da Lei nº 8.245/91; e de outras legislações e normas vigentes correlatas

5. **DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO:**

5.1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital e o presente Projeto Básico integral, na forma digitalizada, por meio do site oficial da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - <https://jucis.df.gov.br/>.

5.2. As propostas deverão ser entregues até o prazo máximo de 8 (oito) dias úteis, **a contar do primeiro dia útil após a data da publicação do edital no DODF**, devendo ser dirigidas à Comissão instituída pela **PORTARIA CONJUNTA Nº 07, DE 15 AGOSTO DE 2023**, publicada no DODF nº 159, de 22 de agosto de 2023, página 48, em envelope lacrado, e entregue no Setor de Protocolos da SEDET, situado no Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte – SEPN, Quadra 511, Bloco A, Asa Norte, Brasília-DF, CEP:70750-541, no período de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 9h00 às 17h00.

5.3. A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas.

5.4. A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

5.5. Data da emissão da proposta;

5.6. Conter nome ou razão social do proponente;

5.7. Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;

5.8. Telefone/e-mail para contato do Proponente;

5.9. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente;

5.10. Descrição do imóvel – características técnicas e físicas;

5.11. Área útil disponível para locação do imóvel;

5.12. Valor de locação por m2 da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Projeto Básico, bem como, o subsolo;

5.13. Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta; Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);

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

5.15. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou pelo procurador/representante legal, devendo, nestes casos, ser apresentado o respectivo instrumento de outorga de poderes registrado em Cartório (firma reconhecida).

5.16. O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações físicas no imóvel ofertado (ajustar o layout conforme necessidade do órgão) para fins de atendimento das especificações contidas no presente Projeto Básico, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário.

5.17. Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cinge-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações

previstas no presente Projeto Básico, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias.

5.18. 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.

5.19. O prazo para a apresentação das propostas pelos interessados será de 08 (oito) dias úteis, após a publicação do AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL no Diário Oficial do Distrito Federal.

5.20. As propostas de preços deverão ser aferidas junto ao mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e/ou avaliação da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP.

6. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS APRESENTADAS E DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

6.1. Os imóveis serão analisados segundo as propostas enviadas e, aqueles considerados aptos e que atendam a necessidade do Órgão serão vistoriados e avaliados, sendo que, o julgamento das propostas será realizado em conformidade com as especificações contidas no Anexo I - Caderno de Especificações Técnicas.

6.2. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto, poderá ser objeto de negociação específica. Na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente àquelas contidas no Caderno de Especificações, a cargo do CONTRATADO/LOCADOR.

6.3. Caberá a Comissão de Locação de Imóvel da JUCIS DF receber, analisar e indicar, considerando os requisitos obrigatórios do imóvel, qual o que melhor atende as suas necessidades.

6.4. Após a seleção das propostas que atendam às necessidades e requisitos obrigatórios, a proposta vencedora será a que oferecer melhor custo benefício por m², cabendo a escolha final ao Presidente da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal.

6.5. Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

6.6. Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 5 do presente Projeto Básico;

6.7. Não atendam às exigências técnicas contidas no presente Projeto Básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;

6.8. Contenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;

6.9. Apresentem/Ofertem imóvel que não atenda aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;

6.10. Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF.

6.11. Para fins de formalização do contrato de locação do imóvel escolhido, deverá ser apresentada a seguinte documentação pelo proponente (ou quando requerido formalmente pela JUCIS/DF):

6.12. Escritura do Imóvel ou Termo de Cessão de Direitos;

6.13. Carta de Habite-se;

6.14. Certidão de Ônus emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

6.15. Certidão negativa de Registro de Imóveis;

6.16. Certidão negativa do imóvel relativa a IPTU/TLP;

6.17. Comprovantes de pagamento de IPTU/TLP do exercício em que for firmado o contrato de locação de imóvel;

6.18. 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;

6.19. Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;

- 6.20. 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;
- 6.21. Documento que comprove o cumprimento das exigências do CBMDF (emitido pelo próprio CBMDF);
- 6.22. 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;
- 6.23. Certidão de quitação de taxas públicas;
- 6.24. Certidão de quitação de taxa condominial, caso exista condomínio;
- 6.25. Laudo de pesquisa mercadológica (laudo de avaliação do imóvel), certificado por profissional apto que, conforme exigido no Parecer Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF;
- 6.26. Declaração firmada pelo proprietário do imóvel de que não possui parentesco até o 3º grau com servidor da JUCIS/DF, nem o cônjuge/companheiro;
- 6.27. Declaração de que cumpre o disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal;

7. **DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCADOR:**

- 7.1. O CONTRATADO/LOCADOR deverá apresentar o representante indicado e credenciado a decidir em nome do CONTRATADO/LOCADOR e deverá participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pela JUCIS/DF.
- 7.2. O CONTRATADO/LOCADOR deverá, no momento da assinatura do contrato de locação, apresentar as especificações técnicas da área locada, bem como, dos equipamentos e materiais instalados pelo CONTRATADO/LOCADOR.
- 7.3. Entregar, à JUCIS/DF, o imóvel locado com todas as adaptações necessárias previstas no layout, garantidas as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das unidades durante toda a vigência do contrato de locação.
- 7.4. Após a assinatura do contrato de locação, o LOCADOR deverá apresentar, para aprovação do LOCATÁRIO, planta baixa da Unidade, de acordo com as especificações técnicas contidas no presente projeto básico e o layout definitivo apresentado pelo LOCATÁRIO.
- 7.5. O prazo para execução será de até 30 (trinta) dias corridos, podendo ser prorrogado por igual período, desde que devidamente justificado pelo LOCADOR e autorizado pelo LOCATÁRIO, e começará a ser contado a partir da emissão de ordem de serviço para início das adequações, após apresentação do layout de aceite das partes. O descumprimento dos prazos aqui avençados poderá ensejar na aplicação de penalidades ao LOCADOR, pelo LOCATÁRIO, em face do descumprimento de suas obrigações pactuadas, na forma da legislação vigente.
- 7.6. O LOCADOR, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da JUCIS/DF. Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista e fiscal do locador.
- 7.7. Arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxas, despesas extraordinárias de condomínio (se houver) e prêmio de seguro complementar de incêndio e/ou catástrofes naturais, além de outras despesas de responsabilidade do LOCADOR, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, cujos comprovantes de quitação deverão ser apresentados ao LOCATÁRIO, sempre que exigir a apresentação.
- 7.8. Emitir fatura mensal referente ao valor do aluguel do mês vencido e, se houver, emitir fatura específica quando se tratar de despesas com taxas condominiais.
- 7.9. Deverá o LOCADOR observar e cumprir integralmente todas as especificações e obrigações contidas neste Projeto Básico e nas normas vigentes que regem edificações, acessibilidade de Pessoas com Deficiência (Pcd), construção civil e todas as demais normas vigentes que venham a incidir no cumprimento das exigências contidas no presente.
- 7.10. Fornecer à JUCIS/DF descrição minuciosa do estado do imóvel quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

- 7.11. Realizar consertos estruturais, de infiltrações, de problemas elétricos; realizar manutenção do elevador (se houver), da rede elétrica e hidráulica, de rede e de pontos de telefonia não decorrentes do mau uso, mantendo as condições inicialmente contratadas, em tempo hábil e sem comprometimento à funcionalidade dos serviços ali prestados, inclusive quanto a climatização do ambiente locado, arcando às suas expensas com eventuais despesas com as manutenções necessárias 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, e demais disposições legais vigentes.
- 7.12. Deverá obedecer ao direito de preferência na forma prevista na Lei nº 8.245/91.
- 7.13. Manter durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação, regularidade e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação.
- 7.14. Informar ao LOCATÁRIO, em até 10 (dez) dias corridos, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 7.15. O LOCADOR deverá apresentar declaração se responsabilizando pelas adequações do imóvel, de acordo com as exigências contidas constantes do Projeto Básico quando da entrega da proposta, sem qualquer ônus à CONTRATANTE/LOCATÁRIO, bem como deverá cumprir integralmente as especificações e exigências contidas no presente Projeto Básico e Anexo I (Caderno de Especificações Técnicas).
- 7.16. O LOCADOR deverá cumprir integralmente as obrigações previstas no artigo 22, da Lei 8.245/91.
- 7.17. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao LOCADOR, o LOCATÁRIO é obrigado a consenti-los e, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, o LOCATÁRIO terá direito ao abatimento do aluguel proporcional ao período excedente; se mais de 30 (trinta) dias, poderá resilir o contrato, na forma disposta no artigo 26 da Lei nº 8.245/91.
- 7.18. Aplica-se ao LOCADOR, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos: Lei Distrital nº 6.138, de 26 de abril de 2018 e alterações; Lei Distrital nº 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF; Lei nº 4.770, de 22 de fevereiro de 2012 e alterações; Decreto nº 21.361, de 20 de julho de 2000 e alterações – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto nº 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria nº 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânicos das edificações do Distrito Federal; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia; Portaria nº 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de conforto nos locais de trabalho; Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE nº 176, de 24 de outubro de 2000; outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores.
- 7.19. O LOCADOR fica obrigado, ainda, a cumprir todas as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta contida no Anexo III do presente.
- 7.20. Para fins de recebimento dos valores atinentes ao contrato de locação, o LOCADOR deverá indicar conta bancária no Banco de Brasília – BRB, em cumprimento ao artigo 6º do Decreto nº 32.767/2011.
- 7.21. Se houver obrigação de pagamento de despesas de condomínio por parte do LOCATÁRIO, em edifício no qual existam partes comuns e partes privativas, o LOCADOR deverá apresentar à instituição formal do condomínio edilício por convenção (arts. 1.333 e 1334, Código Civil) ou instrumento equivalente, bem como a respectiva prestação de contas em relação aos valores cobrados.
- 7.22. Deverá o LOCADOR, após assinatura do Contrato de Locação de Imóvel, providenciar às suas expensas, a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais do Locatário (arts. 8º e 33, Lei nº 8.245/91; Parecer nº 219/2005 - PROCAD/PGDF).
- 7.23. O LOCADOR deverá manter a área útil objeto da locação constantemente climatizada pelos aparelhos de ar condicionado (central ou individual) a serem disponibilizados nos locais a serem indicados pelo layout a ser elaborado e aprovado pelo LOCATÁRIO, ficando responsável por manter o espaço locado devidamente climatizado e salubre.

7.24. O CONTRATADO/LOCADOR deverá manter, durante toda execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na legislação que rege a contratação, incluindo a atualização de documentos de controle de tributos e de contribuições.

7.25. O CONTRATADO/LOCADOR deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – TST, Certidão Negativa de Débitos junto ao GDF, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tribunais Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, Certidão de Regularidade do FGTS-CRF, CNPJ, Certidão Negativa de Falência e Concordata, Declaração de inexistência de fatos impeditivos, Contrato Social ou Estatuto, Ata da Assembleia, Documentos e Procuração do representante legal, Balanço do último exercício contábil ou publicação em jornal de grande circulação.

7.26. O CONTRATADO/LOCADOR e todos seus funcionários deverão manter sigilo sobre quaisquer informações do Governo do Distrito Federal que venha a ter conhecimento ou acesso durante a vigência do contrato.

7.27. O CONTRATADO/LOCADOR deverá entregar a área locada à JUCIS DF em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir as condições físicas para o bom funcionamento dos Órgãos a que se destina a locação durante a vigência contratual.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

8.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, segundo as normas contidas no Decreto nº 32.598/2010 e demais disposições legais vigentes, mediante a apresentação de Nota Fiscal/Fatura/Recibo de Pagamento, a ser liquidado até o 30º (trigésimo) dia de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, acompanhado de relatório circunstanciado e das certidões de regularidade exigidas na legislação vigente.

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

8.3. Deverá efetuar vistoria do imóvel quando do recebimento das chaves, por meio de servidores designados, os quais deverão emitir relatório circunstanciado de recebimento do imóvel (com fotografias) e que ateste o cumprimento das exigências contidas no presente Projeto Básico.

8.4. Levar ao conhecimento do LOCADOR, por meio de Notificação, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida, exigindo que seja efetuado os respectivos reparos dentro de um prazo razoável e com a celeridade necessária, para que os serviços prestados não sofram solução de continuidade.

8.5. Levar ao conhecimento do LOCADOR eventuais turbações de terceiros, para que sejam adotadas as devidas providências de sua alçada com vistas a cessação.

8.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.1991.

8.7. Finda a locação, restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado, mediante emissão de relatório circunstanciado de entrega do imóvel a ser elaborado pela JUCIS DF e assinado pelo Locador, com o respectivo aceite, o que representará a devolução do imóvel.

8.8. Fica obrigado, ainda, a cumprir as obrigações contidas no Contrato de Locação a ser firmado, conforme minuta anexa.

9. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

9.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado na forma da legislação vigente.

9.2. Nos termos da Orientação Normativa/AGU nº 6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. 1, p. 13), da Decisão TCU 828/2000 – Plenário, da Lei nº 8.666/93, arts. 57 e 62, §3º e da Lei nº 8.245/1991, arts. 51 a 57:

9.3. A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, regem-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, **não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses**, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993". (grifo nosso).

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1. Os recursos necessários à consecução do presente objeto estarão consignados na Unidade Orçamentária: 24204, Programas de trabalho: 04.122.8207.8517.0146 - MANUTENÇÃO DE SERVIÇOS

ADMINISTRATIVOS GERAIS-JUCIS - DISTRITO FEDERAL, Natureza de Despesa: 339039. Fonte de Recurso: 220.

11. DOS REAJUSTES DE PREÇOS:

11.1. Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes.

11.2. Os preços registrados só poderão ser revistos, em decorrência de redução daqueles praticados no mercado ou por fato superveniente que eleve o custo dos bens registrados.

12. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO OBJETO:

12.1. O imóvel deverá ser entregue, mediante a disponibilização das chaves, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela JUCIS/DF, em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado.

12.2. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório pela JUCIS/DF.

13. DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO OBJETO:

13.1. Confirmadas as características da edificação, a JUCIS/DF procederá à vistoria no imóvel, para verificação de sua aderência às especificações contidas no Quadro dos Requisitos obrigatórios do Imóvel, emissão de relatório circunstanciado, acompanhado de fotografias, contendo e certificando o atendimento das especificações/exigências contidas no presente projeto, as condições físicas de entrega do imóvel e outras informações que julgarem necessárias, para subsequente emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

13.2. A JUCIS/DF passará a ocupar o imóvel a partir do recebimento definitivo de que trata o subitem anterior.

14. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS:

14.1. A JUCIS/DF, por meio de Portaria a ser publicada no DODF, designará Executor (es) 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 nº 32.598/2010, na Lei nº 8.666/93 e demais normas vigentes, inclusive aquelas que tratam da fiscalização da execução de contratos no âmbito da JUCIS/DF, devendo, mensalmente, atestar as respectivas faturas e emitir relatório mensal circunstanciado.

14.2. Para a mensuração da qualidade do serviço e a fiscalização ao longo da execução do contrato terão como parâmetro as referências e as condições descritas ao longo deste projeto básico.

15. DO PAGAMENTO:

15.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da FATURA ou NOTA FISCAL ou RECIBO devidamente atestado e do aceite da Administração, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária e Financeira do Distrito Federal, do Decreto nº 32.598/2010 e outras normas vigentes, acompanhados do relatório circunstanciado a ser emitido pelo Executor (es) do Contrato (fiscal) e das respectivas certidões de regularidade fiscal (DF e União), social (INSS e FGTS) e trabalhista.

15.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega definitiva das chaves, precedido de vistoria do imóvel e emissão de termo de recebimento definitivo por parte do LOCATÁRIO.

15.3. Para fins de pagamento, deverá ser observado o Decreto nº 32.767/2011, o qual exige que pagamentos referentes a créditos de valores iguais ou superiores a cinco mil reais sejam feitos através de conta corrente em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A - BRB (art. 6º).

15.4. Os pagamentos serão realizados em moeda corrente nacional.

15.5. O CONTRATADO/LOCADOR não poderá solicitar pagamento antecipado da despesa.

15.6. A JUCIS DF reserva-se ao direito de realizar análises técnicas e financeiras dos documentos apresentados para pagamento, de efetuar glosas totais ou parciais dos valores cobrados, prestando todos os esclarecimentos necessários ao CONTRATADO/LOCADOR, respeitado o direito do contraditório e ampla defesa, conforme o caso.

15.7. O descumprimento das metas definidas e das condições descritas neste Projeto Básico e contrato correspondente, poderá ser objeto de glosas cujo valor percentual terá por base os termos do Decreto nº

26.851 de 30 de maio de 2006, no Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006, no Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, neste projeto básico e demais legislações correlatas.

16. DAS BENFEITORIAS:

16.1. As benfeitorias necessárias e úteis deverão ser executadas pelo LOCADOR sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO. Caso o LOCADOR não as execute, deverá ser aplicado o artigo 35 da Lei nº 8.245/91, cabendo ao (s) executor (es) cientificar, por escrito, o Ordenador de Despesas acerca do descumprimento da obrigação por parte do LOCADOR.

16.2. A título de benfeitorias voluptuárias, deverá ser aplicado o artigo 36 da Lei nº 8.245/91.

17. DAS SANÇÕES E PENALIDADES:

17.1. Caso O CONTRATADO/LOCADOR não cumpra, integralmente ou em parte, as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa e o contraditório, estará sujeita às sanções previstas no Decreto nº 26.851 de 30 de maio de 2006 e suas alterações, no Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006 e no Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, e subsidiariamente às previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e nos termos deste Projeto básico, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis previstas em outras legislações vigentes que regem a matéria.

18. DA RESCISÃO CONTRATUAL

18.1. 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, observado o disposto no art. 78 da Lei nº 8.666/93 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. DO MODELO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO:

19.1. Para fins de formalização do ajuste de que trata o presente Projeto Básico, deverá ser utilizado o Termo Padrão nº 11/2002, aprovado pela Procuradoria-Geral do Distrito Federal, com alterações propostas por aquela Casa Jurídica por meio dos Pareceres Normativos nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF, e outras alterações necessárias ao caso concreto, cuja minuta padrão compõem o Anexo III do presente.

20. DO FORO:

20.1. O Foro para dirimir eventuais conflitos acerca do presente objeto de contratação deverá ser o Foro do Distrito Federal, Seção Judiciária da cidade de Brasília-DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

21.1. 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. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente e nos pareceres normativos da PGDF que tratam da matéria.

21.2. Cumpre salientar, complementarmente, que se porventura alguma situação não prevista neste projeto básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.

21.3. Nos termos do Decreto nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012: “Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate a Corrupção, pelo telefone 0800-6449060”.

22. DA EQUIPE DE ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO:

22.1. O presente Projeto Básico foi elaborado pela Comissão constituída por meio da PORTARIA CONJUNTA Nº 07, DE 15 AGOSTO DE 2023, publicada no DODF nº 159, de 22 de agosto de 2023 p. 48.

22.2. Elaborado em, 20 de outubro de 2023.

RAQUEL OTÍLIA DE CARVALHO Matrícula nº 282699-2 Presidente	MARIANA OLIVEIRA BARRETTO Matrícula nº 281.001-8 Membro
IVALDO PEREIRA DE SOUZA Matrícula nº 275.074-0 Membro	KALINCKA DE GRAMONT FREITAS Matrícula nº 283.382-4 Membro
MARCO AURÉLIO COSTA VESELY Matrícula nº 0280896-X Secretário	

DE ACORDO,

Considerando os termos do Inciso I, do § 2º, do Art. 7º, da Lei nº 8.666/93 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.

WALID DE MELO PIRES SARIEDINE

Presidente da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal

ANEXO I – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A Sede da Junta Comercial Industrial e de Serviços - JUCIS-DF, hoje, encontra-se em funcionamento no 1º andar do prédio pertencente ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial - INPI/ME, localizado no Setor de Autarquias Sul, Quadra 02, Lote 01/A s/n, Q. 2, Brasília - DF, CEP: 70070-020. Vale ressaltar que a situação atual é de desocupação do prédio, sendo que este, atualmente também não dispõe de espaço suficiente e nem de estrutura técnica necessária para alocar todos os servidores do órgão.

O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária ao funcionamento das unidades foi realizado com base no número de servidores e prestadores de serviço que trabalham diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que se utiliza dos serviços nele prestados todos os dias, bem como a área ocupada pelas unidades no imóvel atual, quais sejam:

População fixa: 73 servidores e 10 prestadores de serviços. Total de 83 pessoas que trabalham na unidade diariamente.

Ainda espera-se o quantitativo de 30 estagiários, bem como, os novos servidores do concurso a ser realizado por esta Autarquia.

A disposição dos postos de trabalho, assim como áreas administrativas e de apoio, segue ilustrada na planta-baixa com layout da edificação ocupada atualmente - ver figuras 01 e 02.

Ressalta-se para as justificativas constantes do Projeto Básico, especificamente àquelas relativas à nova estruturação da Autarquia, que com a criação de novas unidades administrativas fez com que na Sede atual os servidores ficassem agrupados de forma anti-produtiva e com riscos.

As normas técnicas e legislações vigentes, pertinentes ao caso, utilizadas como parâmetros de cálculo, seguem enumeradas no corpo do texto e nas referências bibliográficas ao final deste documento.

ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

1. REQUISITOS INICIAIS: O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes características e especificações mínimas:

1.1. ÁREA COBERTA:

1.1.1. Apresentar entre 2.500² a 3.200m² de área interna construída em alvenaria, composta de hall de entrada, salas administrativas, sala de reunião, banheiros e copa, que garanta proteção das pessoas e dos materiais das intempéries do clima e do ambiente (chuva, sol, vento, poeira, calor, etc.), com áreas divididas a seguir:

a) GABINETE, contendo salas para Presidente e Vice-Presidente, com entradas privativas e banheiros privativos, sala(s) de reunião (ões); recepção; espaço para secretárias, salas para Chefia de Gabinete de demais Assessorias; Assessoria Jurídico-Legislativa; Ouvidoria; Auditoria;

b) SECRETARIA-GERAL, contendo sala para o Secretário, recepção, Assessoria; salas para Diretoria Administrativa Financeira e suas Gerências; salas para a Diretoria de Integração, Tecnologia e Governança e sua gerência; Unidade de Registro Empresarial e suas Gerências;

c) Outras instalações: o imóvel deverá dispor de áreas para recepções, depósito para guardar material de limpeza, salas de reuniões, salas de apoio, arquivo provisório e vestiários para os prestadores de serviços terceirizados, como vigilantes e auxiliares de serviços gerais, destinados a acomodar os trabalhadores com maior conforto; de áreas para instalação de auditório de no mínimo 100 (cem) lugares, com hall de apoio para eventos; copas para os servidores, bem como sala para refeitório; banheiros que comportem o número de pessoas a serem alocadas, de preferência distribuídos nos andares e, se possível, vestiário para aqueles de desejarem ir ao trabalho de bicicleta e/ou meio alternativo de locomoção, contendo o respectivo bicicletário.

1.1.2. A área total estará condicionada à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Comissão de Locação de Imóvel ou por setor técnico correspondente;

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1. O imóvel deverá estar localizado na Regiões Administrativa do Plano Piloto - RA I, preferencialmente próxima ao centro da Cidade (Asas SUL OU NORTE), em um raio de no máximo 5Km(cinco quilômetros) da Asa Sul e Asa Norte;

2.2. O imóvel deverá estar localizado em área comercial, administrativa ou institucional (em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e Planos Diretores Locais (PDL) e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pela JUCIS/DF, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso à pessoas, de veículos particulares, inclusive ambulâncias, e transporte público, com uma distância máxima de 500 metros (Terminal/Parada de ônibus e/ou estação de metrô), com ofertas de serviços alimentares, próxima a comércio de médio porte como restaurantes, lanchonetes, padarias, etc.;

2.3. O imóvel deverá estar localizado em Área de Tarifação Básica - ATB, possuindo disponibilidade para abordagem das operadoras de telefonia com fibra óptica e par metálico, tendo como premissa a implantação da rede lógica (GDFNET) do GDF;

2.4. O local deverá observar os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos no Anexo I, da Lei no 4.092, de 30 de janeiro de 2008.

3. ESPECIFICAÇÕES GERAIS:

3.1. O espaço físico deverá comportar a demanda populacional e congregar os setores relacionados do Quadro I, abaixo, atualmente em funcionamento na Unidade Sede da JUCIS/DF, além de propiciar a disponibilização de novos serviços:

Quadro I

Resumo da área a ser locada:

ORDEM	DEMANDA SOLICITADA	QUANTIDADE	UNIDADE	TOTAL

1.1	GABINETE DO PRESIDENTE			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	60	60
	SALA DE REUNIÃO - PRESIDENTE	1	55	55
TOTAL PARCIAL				115
1.1.1	GABINETE DO VICE PRESIDENTE			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	12	12
	SALA DE REUNIÃO	1	12	12
TOTAL PARCIAL				24
1.1.2	ASSESSORIA JURÍDICO-LEGISLATIVA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	2	9	18
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				20
1.1.3	AUDITORIA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
TOTAL PARCIAL				9
1.1.4	CHEFE DE GABINETE			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				11
1.1.4.1	ASSESSORIA DE APOIO AO COLEGIADO			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	3	9	27
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				29
1.1.4.2	ASSESSORIA DE GESTÃO DOCUMENTAL			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	4	9	36
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				38
1.1.5	SECRETARIA-GERAL			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	3	9	27
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2

TOTAL PARCIAL				29
1.1.5.1	DIRETORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				11
1.1.5.1.1	GERÊNCIA DE CONTABILIDADE E FINANÇAS			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	2	9	18
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				20
1.1.5.1.2	GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	3	9	27
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				29
1.1.5.2	DIRETORIA DE INTEGRAÇÃO, TECNOLOGIA E GOVERNANÇA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
TOTAL PARCIAL				9
1.1.5.2.1	GERÊNCIA DE INTEGRAÇÃO, INOVAÇÃO E TECNOLOGIA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	2	9	18
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				20
1.1.5.3	UNIDADE DE REGISTRO EMPRESARIAL			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
	SALA DE REUNIÃO	1	12	12
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				23
1.1.5.3.1	GERÊNCIA DE REGISTRO EMPRESARIAL			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	9	9	81
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				83
1.1.5.3.2	GERÊNCIA DE ATENDIMENTO AO USUÁRIO			

	QUANTIDADE DE SERVIDORES	10	90	90
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				92
1.1.5.3.3	GERÊNCIA DE VIABILIDADE E PRÉ-ANÁLISE			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	12	9	108
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				110
1.1.5.3.4	GERÊNCIA DE CADASTRO, ARQUIVO E DIGITALIZAÇÃO			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	10	9	90
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				92
1.1.5.3.5	GERÊNCIA DE AGENTES AUXILIARES DO COMÉRCIO E AUTENTICAÇÃO DE INSTRUMENTOS CONTÁBEIS			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	2	18	18
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				20
1.1.6	OUVIDORIA			
	QUANTIDADE DE SERVIDORES	1	9	9
	ÁREA DE IMPRESSÃO	1	2	2
TOTAL PARCIAL				11
1.1.7	ESTAGIÁRIOS	30	9	270
TOTAL PARCIAL				270
2	AUDITÓRIO	50	6	300
2.1	ALMOXARIFADO	1	100	100
2.2	SALA PARA LIMPEZA E VIGILÂNCIA	9	3	27
2.3	ARQUIVO	1	300	300
2.4	DEPÓSITOS (VIGILÂNCIA/LIMPEZA)	2	15	30
2.5	COPA COLETIVA	1	40	40
TOTAL PARCIAL				797
3	ÁREAS COMUNS			
3.1	SALA MULTIUSO	81	M ²	81

3.2	LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA	50	M ²	50
3.3	CIRCULAÇÃO (CORREDORES E ACESSO)	450	M ²	450
3.4	DEPÓSITO	100	M ²	100
3.5	BANHEIROS	56	M ²	56
3.6	BANHEIROS ACESSO AO PÚBLICO MASC. E FEM.	5	M ²	5
3.7	BANHEIROS PCD - NBR 9050	20	M ²	20
3.8	ESCADAS NBR 9077	50	M ²	50
TOTAL PARCIAL			M²	812
TOTAL DEMANDA ADMINISTRATIVA EM M2				
4	ESTACIONAMENTOS			
4.1	VAGAS CARROS OFICIAIS	10	12	120
4.2	VAGAS ÁREA DE CARGA E DESCARGA	1	12	12
4.3	VAGAS PCD E IDOSOS	1	12	12
TOTAL DEMANDA ESTACIONAMENTOS EM M2			M²	144
TOTAL DEMANDA EM M²				2.728

obs: Para efeito da locação não estão computados, bem como não deverão ser contados o total da demanda de estacionamento.

3.2. Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento;

3.3. A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes, devendo sua área útil, preferencialmente, ser em vão livre para facilidade de ocupação do órgão contemplado neste projeto básico, bem como ter acessos independentes nos pavimentos, conforme o caso;

3.4. O imóvel deverá possuir área de estacionamento interno com no mínimo: 8 (oito) vagas para veículos leves. O estacionamento deverá possuir sinalização com a destinação de vagas para Pessoas com Deficiência (PcD) (PNE) e idosos, conforme legislação vigente, bem como rampa de acesso para carga e descarga.

3.5. O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à pessoa Portadora de Necessidades Especiais (PNE s), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2015 e na Lei no 10.098/2000 e demais normas vigentes;

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

3.7. Face à necessidade de que os elevadores estejam adaptados para Pessoas com Deficiência (PcD), a edificação deverá dispor de gerador de energia exclusivo para os elevadores, que comportem a possibilidade de evacuação desse público para fora da edificação;

3.8. As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

3.9. O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (CEB), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DFLegal. O imóvel deverá possuir Carta de Habite-se;

3.10. A edificação deverá conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabearamento estruturado), cabearamento de telefonia e transformador de energia com capacidade de alimentação elétrica de toda a edificação.

3.11. Sistema de ar condicionado em todos os pavimentos (conforme o caso), com isolamento térmico e acústico;

3.12. Caixa d'água, preferencialmente em piso superior, e caso seja em piso inferior, contar com bomba d'água para abastecimento dos pisos superiores;

3.13. Em caso de a edificação contar com pavimentos, este deverá conter elevadores com acesso a todos os andares e casa de máquinas com tratamento acústico e isolante, bem como com escadas de acesso e de emergência, com corrimões, nos padrões exigidos pelo Corpo de Bombeiros;

3.14. A edificação proposta deverá, preferencialmente, constar de pavimentos em vãos livres, capazes de receber o "lay-out" de salas e dependências mínimas previstas no subitem 2.3;

3.15. O imóvel proposto deverá conter revestimento de piso, prioritariamente, nos seguintes padrões: piso em porcelanato, ou cerâmica lisa, granito ou granitina lisa, ou ainda em piso vinílico de fácil manutenção e limpeza, com exceção dos locais destinados para vagas privativas, que deverão conter piso com pintura Epóxi;

3.16. Cortinas tipo persianas, Hunter Douglas ou similar em todos os pavimentos, conforme o caso;

3.17. Sistema de CFTV;

3.18. A Edificação, caso seja composta de pavimento em subsolo, deverá conter caixa d'água para captação de água fluvial não potável, com bomba de recalque, bem como sistema de ventilação/exaustão e iluminação;

3.19. As instalações destinadas ao auditório deverão conter piso tipo carpete, ar condicionado, forro mineral com detector de fumaça, sensor de presença e luzes e saídas de emergência devidamente identificadas;

3.20. Como forma de atendimento às normas de sustentabilidade, a edificação deverá conter, preferencialmente, sistema de alimentação por meio de placas fotovoltaicas, que garantam a alimentação de no mínimo 1/3 dos pavimentos.

4. DA REDE ELÉTRICA:

4.1. As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);

4.2. Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos

comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;

4.3. O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário (tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento.

4.4. A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores, notebooks, e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas, bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;

4.5. Deverá ser constituída em eletro-calha ou eletro-duto, preferencialmente, em PVC antichamas;

4.6. A bitola mínima aceita para fiação, em cabo flexível, será 2,5 mm². As tomadas elétricas deverão obedecer aos padrões exigidos pela ABNT, adaptador universal para tomada 3 pinos NBR14136, 2P+T, devendo ser utilizada a polarização NEMA 5/15, com no máximo 6 tomadas por circuito, três tomadas por ponto de rede de dados;

4.7. Os quadros de distribuição deverão suportar todos os disjuntores necessários para a quantidade de circuitos, prevendo expansão de no mínimo 30% (trinta por cento) do quantitativo total;

4.8. Todos os quadros de distribuição deverão ser identificados (por TAGs), circuito por circuito, bem como todas as tomadas 110v e/ou 220v;

4.9. Os quadros deverão ser alimentados por circuito elétrico individual diretamente do quadro de distribuição central;

4.10. Deverá ser previsto aterramento e atender aos parâmetros exigidos pela ABNT e Concessionárias;

4.11. O locador deverá manter em pleno funcionamento o quadro de entrada de energia elétrica da edificação, arcando com possíveis correções, ampliações e solicitações junto à CEB, para atendimento ao potencial instalado da JUCIS/DF. Efetuando reparos quando necessários, além de fornecer um laudo técnico informando a situação da rede elétrica, este laudo deverá ser fornecido junto com o(s) projeto(s) após assinatura do contrato;

4.12. Deverão ser seguidas integralmente as normas condizentes aos parâmetros elétricos adotados pela ABNT-NBR 5410 e respectivas atualizações.

4.13. O cabeamento de sistemas elétrico e lógicos deverão estar embutidos nas paredes ou pisos, não sendo aceitos após a instalação dos "lay-outs", sob nenhuma hipótese, a instalação de cabos ou fios expostos ou por meio de canaletas ou sistemas similares;

5. DA INFRAESTRUTURA:

5.1. A infraestrutura deve ser apropriada ao uso de instalações elétricas ou de dados, impedindo sempre o contato físico entre as duas;

5.2. Deve atender as normas técnicas da ABNT e quando da necessidade de tomadas elétricas obedecerem sempre ao critério de três tomadas elétricas para cada tomada de dados;

5.3. Não será permitida, em hipótese alguma, passagem de cabos não tubulados;

5.4. Toda infraestrutura deverá ser montada em eletrodutos e/ou condutele, interna ou externamente, e/ou em calhas, preferencialmente em PVC antichamas, inclusive dentro de forros e em todos os casos com o fornecimento e instalação de acessórios para tomadas de telecomunicações (RJ-45 Jacks);

5.5. A infraestrutura utilizada para áreas externas deverá, obrigatoriamente, ser de eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, e deverão ser presos com abraçadeiras apropriadas ou nos conduítes a cada 2,0 metros, sendo que deverá existir um condutele ou caixa de passagem a cada 180º de curvas e a cada 10 metros de tubulação retilínea;

5.6. Para infraestrutura em áreas interiores, poderá obedecer a uma das seguintes orientações:

a) Eletrodutos, preferencialmente em PVC antichamas, com condutes com tampas próprias para tomadas de dados/voz ou elétrica; deverão obedecer aos mesmos critérios de distância, estabelecidos para a tubulação externa;

b) Calhas tipo rodapé, com divisórias internas que impeçam o contato entre cabeamento de dados/voz e de elétrica em qualquer situação;

c) Devem possuir adaptadores próprios para tomadas de dados, voz, ou de elétrica;

d) Deverão ser fixados firmemente, com abraçadeiras apropriadas para cada caso, a cada 2,0 metros, no mínimo.

5.7. O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço de Dados e Voz, por meio de Fibra Óptica e Par metálico;

5.8. O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário, atendendo aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pelo Locatário. Os níveis de iluminação, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;

5.9. O Imóvel deverá possuir fornecimento de energia elétrica com conta individualizada correspondente à área locada. Caso haja subestação de energia, a locadora se obriga arcar com todos os custos de religamento da alta tensão dentro das normas, em vigência, da ABNT, CEB e ANEEL, bem como sua manutenção;

5.10. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e serviços em eletricidade, da Portaria nº 3.214, de 08/06/1978;

5.11. O imóvel deverá possuir fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do DF - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada;

5.12. O Imóvel deverá possuir pontos de água e esgoto distribuídos de forma equidistantes dentro da edificação, sendo um deles contíguo à área de espera de atendimento, para instalação de bebedouros (NR 24 do Ministério do Trabalho - item 24.7.1 Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos.

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

6. DO ESPAÇO INTERNO:

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

6.2. O imóvel deverá possuir uma área coberta mínima entre 2.500 m² a 3.200 m² para instalação das unidades administrativas da JUCIS/DF. Juntamente com a área coberta o imóvel deverá possuir edificação térrea para instalação de salas de escritórios, com vistas ao funcionamento da Agência do Trabalhador do Plano Piloto I. O restante da área do imóvel poderá estar em outro pavimento e será utilizado para área de escritórios e demais especificações já mencionadas neste Caderno de Especificações Técnicas;

6.3. O Imóvel deverá conter, no mínimo, 01 (uma) copa, com no mínimo 40m², contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 1 (um) filtro de água, e a disponibilização de no mínimo 05 (cinco) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas, liquidificador e outros aparelhos elétricos. Caso seja ofertado uma edificação disposta em andares, cada andar do imóvel, deverá possuir uma copa;

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

6.5. O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 100 (cem) pessoas alternadamente. Os banheiros deverão possuir adaptação para Pessoas com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2015;

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

6.6.1. MASCULINO – Contendo, por pavimento, no mínimo, 03 (três) boxes, com sanitários de louça e no mínimo 02 (dois) mictório tipo cocho, com bancada de, no mínimo, 03 (três) pias, espelho;

6.6.2 – FEMININO – Contendo, por pavimento, no mínimo, 03 (três) boxes com sanitários de louça, bancada com no mínimo 03 (três) pias, espelho;

6.6.3 – PESSOAL COM DEFICIÊNCIA – PCD – Com adaptações às pessoas com deficiências, observadas as diretrizes descritas na NBR 9050:2004, contendo, por pavimento, no mínimo 03 (três) boxes com sanitários de louça adaptado para cadeirante, com barra de apoio, bancada com no mínimo 01 (uma) pia, igualmente adaptada, espelho e um box com chuveiro.

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

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

6.9. Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;

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

6.11. O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção, conforme especificado acima. Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes.

6.12. O imóvel deverá ter, no mínimo, a seguinte altura:

6.12.1. Área administrativa: Pé direito altura no mínimo 2,5 (dois vírgula cinco) metros padrão prédio comercial;

6.12.2. Área destinada ao almoxarifado: Pé direito com no mínimo 3,0 (três) metros de altura;

6.12.3. Área destinada ao Arquivo: Pé direito com no mínimo 3,0 (três) metros de altura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.26. O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade;

6.27. O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;

6.28. O imóvel deverá ser entregue com comprovante de realização de dedetização/desratização completa, aplicada a menos de 1 (um) mês antes a contar da assinatura do contrato;

6.29. O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com layout apresentado pelo Locatário, e de acordo com as especificações técnicas;

7. SISTEMAS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA:

7.1. A edificação deverá apresentar no que couber à edificação os seguintes Sistemas de Proteção contra Incêndio e Pânico, a fim de garantir a segurança dos servidores e do patrimônio público:

7.2. Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;

7.3. Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir o abandono seguro da edificação, de acordo com a ABNT 9077/2001;

7.4. Sistema de Iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em locais que estimulem a concentração de público.

7.5. Sistema de detecção de fumaça automática e alarme nos seguintes casos:

7.5.1. Quando a altura da edificação for superior a 12m (doze metros) e a área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deve ser instalado nos ambientes que possuem vãos superiores a 200m² (duzentos metros quadrados), sem compartimentação resistente ao fogo por no mínimo 2h (duas horas), nos depósitos de material de manutenção e de limpeza predial, nos ambientes destinados à guarda de materiais em desuso e lixeiras, nas áreas técnicas tais como casas de máquinas de elevadores, casas de bombas, galerias técnicas e ainda corredores de acesso a todos os ambientes da edificação.

7.5.2. Quando a altura da edificação for inferior a 12m (doze metros) e a área for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), em todas as dependências da edificação.

7.5.3. Sistema de proteção por hidrantes de parede quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou a área superior a 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados).

7.5.4. Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas, quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou área superior a 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados).

7.5.5. Central de gás liquefeito de petróleo abastecendo os pontos de consumo da edificação ou área adequada para uso de botijões individuais, se permitido pelo CBMDF.

7.5.6. No caso de edificações que possuam um ou mais vãos com área superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) cada e que não possuam compartimentação horizontal resistente ao fogo por no mínimo 02 horas (duas horas), os chuveiros automáticos serão obrigatórios nesses vãos, independente da altura da edificação.

8. DOCUMENTAÇÃO:

8.1. A edificação deverá estar com documentação regular composta por: Carta de Habite-se; Escritura do Imóvel; Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis; comprovantes de pagamento do IPTU/TLP 2020; Certidão Negativa de IPTU do Imóvel; Certidão de Quitação de Taxas; certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal; Laudo Técnico (e Anotação de Responsabilidade Técnica registrada) de Engenheiro Civil registrado no CREA-DF ou arquiteto registrado no CAU-DF, atestando o bom estado de conservação do imóvel, e documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF (todos os projetos de sistemas de proteção contra incêndio e pânico deverão estar devidamente registrados no CBMDF);

8.2. O imóvel deverá atender as prescrições estabelecidas em códigos, leis ou normas federais e do Distrito Federal, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e esgoto e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

8.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e nos Planos Diretores Locais (PDL).

8.4. A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas conforme determinações da NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade, Portaria nº 3.214, de 08/06/1978.

Referencial Bibliográfico:

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

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

3. CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL. Disponível em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/COE_Atualizado_2015.05- compilado.pdf

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

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

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

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

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

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

10. NORMA TÉCNICA EIA/TIA 569: Sistemas de Cabeamento Estruturado.
11. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão. 2008.
12. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico. 1987.
13. NR 10 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE, DA PORTARIA No 3.214, DE 08/06/1978.
14. NR 24 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: CONDIÇÕES SANITÁRIAS E DE CONFORTO NOS LOCAIS DE TRABALHO.
15. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

ANEXO II

TABELA DE QUANTITATIVO DE SERVIDORES E COLABORADORES X SETORIAIS

UNIDADES	SERVIDORES
Presidência	02
Vice-Presidência	01
Chefia de Gabinete	04
Assessoria de Apoio ao Colegiado	02
Assessoria de Gestão Documental	02
Secretaria-Geral	03
Assessoria Jurídico-Legislativa	02
Ouvidoria	01
Diretoria Administrativa Financeira	02
Gerência de Contabilidade e Finanças	02
Gerência de Planejamento e Orçamento	02
Diretoria de Integração, Tecnologia e Governança	01
Gerência de Integração, Inovação e Tecnologia	02
Unidade de Registro Empresarial	01
Gerência de Registro Empresarial	09
Gerência de Atendimento ao Usuário	10
Gerência de Viabilidade e Pré-Análise	14
Gerência de Cadastro, Arquivo e Digitalização	10
Gerência de Agentes Auxiliares e Autenticação de Instrumentos contábeis	02

Auditoria	01
TOTAL	73

*Estatística semanal/Média

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

1.1 O Distrito Federal, por meio da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF, representado por _____, na qualidade de Presidente da JUCIS DF, com delegação de competência prevista nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal e _____, doravante denominada Locadora, CNPJ nº _____, com sede em _____, representada por _____, na qualidade de _____.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PROCEDIMENTO

2.1 O presente Contrato obedece aos termos do respectivo Projeto Básico, da Proposta de fls. _____, da Justificativa de Dispensa de Licitação de fls. _____, baseada no inciso X, art. 24, c/c o art. 26 da Lei nº 8.666/93 e ao disposto na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO

3.1 O Contrato tem por objeto a locação de imóvel situado _____, com área de _____ metros quadrados, para uso da Sede da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal - JUCIS/DF, conforme especifica o respectivo Projeto Básico, a Justificativa de Dispensa de Licitação de fls. _____ e a Proposta de fls. _____, que passam a integrar o presente Termo.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1 O aluguel mensal é de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor total do Contrato em R\$ _____ (_____), procedente do Orçamento do Distrito Federal para o corrente exercício, nos termos da correspondente lei orçamentária anual.

4.2 Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses, poderão ter seus valores, anualmente, reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1 A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

- I - Unidade Orçamentária: _____;
- II - Programa de Trabalho: _____;
- III - Natureza da Despesa: _____;
- IV - Fonte de Recursos: _____

5.2 O empenho inicial é de R\$ _____ (_____), conforme Nota de Empenho nº _____, emitida em _____, sob o evento nº _____, na modalidade _____.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 O pagamento será feito, de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, em parcela(s), mediante a apresentação de Nota Fiscal, liquidada até _____ (_____) dias de sua apresentação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato.

6.2 Para fins de pagamento, deverá ser observado o artigo 6º do Decreto nº 32.767/2011.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 O Contrato terá vigência de _____ meses, podendo ser prorrogado.

CLÁUSULA OITAVA – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

8.1 O imóvel somente poderá ser utilizado pela JUCIS/DF, por meio, para instalação e funcionamento do próprio órgão, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem com sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

9.1 A Locadora fica obrigada:

I - a fornecer à JUCIS/DF descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

II - a entregar à JUCIS/DF o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como a garantir-lhe, durante a vigência deste Contrato, seu uso pacífico;

III - a pagar os impostos, as taxas, o prêmio de seguro complementar contra fogo e as despesas extraordinárias de condomínio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

9.2 No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a JUCIS/DF tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA JUCIS/DF

10.1 A JUCIS/DF fica obrigada:

I - a pagar, pontualmente, o aluguel, as despesas ordinárias de condomínio, de telefone, de consumo de força, luz, gás, água e esgoto;

II - levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

III - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

IV - cientificar a Locadora da cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;

V - a permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18.10.91;

VI - a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1 Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo, vedada à alteração do objeto, assim, como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.

11.2 A alteração de valor contratual, decorrente do reajuste de preço, compensação ou penalização financeira prevista no Contrato, bem como o empenho de dotações orçamentárias suplementares até o limite do respectivo valor, dispensa a celebração de aditamento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DISSOLUÇÃO

12.1 O Contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13-1 O Contrato poderá ser rescindido:

I - Por ato unilateral da Administração, reduzido a termo no respectivo processo;

II - na ocorrência de uma das hipóteses elencadas na Lei nº 8.245 de 18.10.91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS DÉBITOS PARA COM A FAZENDA PÚBLICA

14.1 Os débitos da Locadora para com o Distrito Federal, decorrentes ou não do ajuste, serão inscritos em Dívida Ativa e cobrados mediante execução na forma da legislação pertinente, podendo, quando for o caso, ensejar a rescisão unilateral do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO EXECUTOR

15-1 A JUCIS/DF, por meio de Instrução designará um Executor para o Contrato, que desempenhará as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

16-1 A eficácia do Contrato fica condicionada à publicação resumida do instrumento pela Administração, na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, após o que deverá ser providenciado o registro do instrumento pela Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17-1 Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento do presente Contrato.

Brasília, ____ de _____ de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **RAQUEL OTÍLIA DE CARVALHO - Matr.0282699-2, Presidente da Comissão.**, em 23/10/2023, às 17:09, 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 **MARCO AURÉLIO COSTA VESELY - Matr.0280896-x, Membro da Comissão.**, em 23/10/2023, às 17:09, 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 **MARIANA OLIVEIRA BARRETTO - Matr.0281001-8, Membro da Comissão.**, em 23/10/2023, às 17:11, 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 **IVALDO PEREIRA DE SOUZA - Matr.0275074-0, Membro da Comissão.**, em 23/10/2023, às 17:18, 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 **KALINCKA DE GRAMONT FREITAS - Matr.0283382-4, Membro da Comissão.**, em 23/10/2023, às 17:20, 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= **124714963** código CRC= **711667DE**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Autarquias Sul, Quadra 02, Lote 01/A s/n - Bairro Asa Sul - CEP 70770-020 -