

## **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01**

O Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal – Inas/DF avisa aos interessados que pretende locar imóvel em Brasília/DF objetivando instalar e acomodar a sede do Inas/DF, com vista ao pleno desenvolvimento de suas atividades, conforme consta nos autos do processo 04001-00000186/2021-90, nas condições abaixo especificadas:

### **1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

1.1. Imóvel fruível e desimpedido para ocupação imediata no momento da assinatura do contrato, com a realização das adaptações necessárias ao layout da unidade (rede elétrica, lógica, divisórias, ar condicionado, etc.) no momento da entrega das chaves. O imóvel deverá dispor de área útil total de 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados), acrescido de, pelo menos, 30 (trinta) vagas de estacionamento privativas cobertas.

1.2. O imóvel deverá ainda atender as especificações e condicionantes estabelecidos no Projeto Básico, anexo.

### **2 - CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO**

2.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital e seus Anexos.

2.2. Não poderão participar deste certame:

2.2.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

2.2.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal – Inas/DF .

2.2.3. Empresa cujo proprietário seja servidor do Distrito Federal e/ou que possua sócio que tenha vínculo de parentesco com servidor do INAS e SEPLAG/DF, conforme disposto no art. 9º, inciso III, da Lei 8.666/1993, sendo que a alteração do contrato social no curso do certame não descaracteriza a vedação e constitui indício de simulação e fraude à licitação.

2.2.4. Interessados que não possuam habilitações compatíveis com o ramo do objeto licitado, especialmente aqueles que não comprovem a qualificação técnica e a capacidade econômico-financeira para participar da contratação desta Administração Pública.

2.2.5. Interessados que não possuam a qualificação técnicas necessária, como o conjunto de requisitos profissionais requeridos à execução do objeto da contratação.

### **3 - REPRESENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO**

3.1. Os atos formais realizados em nome dos participantes interessadas (os) deverão ser praticados por representante legal que, devidamente credenciado, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento de seleção e a responder pelos atos e efeitos previstos neste Edital.

3.2. Não será admitida a participação de um mesmo representante para mais de uma pessoa física ou jurídica.

### **4 - DAS PROPOSTAS**

4.1. Os interessados deverão apresentar suas propostas conforme Anexo II, de modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo Inas/DF;

4.2. Apresentação de layout, conforme especificações do imóvel constante do Projeto Básico;

4.3. Prazo para execução das adaptações necessárias no imóvel;

4.4. Identificação dos proprietários e seus procuradores.

4.5. A proposta de preço e a documentação para habilitação deverão ser endereçados à sede Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal – Inas/DF via SEDEX, ou pessoalmente, no Protocolo, no seguinte endereço: Setor Comercial Sul, quadra 04, bloco A – Edifício Luiz Carlos Botelho, 5º andar. Brasília – DF. CEP: 70.304-000 podendo ser recebido nos horários de 09:00h às 17:00h, pelo horário de Brasília, do dia **06/12/2021** até o dia **14/12/2021**, em envelope lacrado, conforme especificação no item 2.6.

4.5.1. Os documentos de habilitação exigidos neste Edital poderão ser entregues em original ou autenticados nos termos do edital, desde que perfeitamente legíveis.

4.6. Os conjuntos de documentos relativos à habilitação e à proposta de preços deverão ser entregues em envelopes fechados e lacrados,

rubricados no fecho e identificados com o nome da empresa e contendo em suas partes externas e frontais, em caracteres destacados, os seguintes dizeres:

4.7. Deverá constar da proposta o valor mensal e anual do aluguel, a área que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, área útil total de 3.500 m<sup>2</sup> ( três mil e quinhentos metros quadrados), acrescido de, pelo menos, 30 (trinta) vagas de estacionamento privativas cobertas.

4.8. O imóvel deverá ainda atender aos condicionantes estabelecidos no Projeto Básico anexo, bem como os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

4.9. A proposta deverá indicar o prazo para a entrega das chaves.

4.9.1. O imóvel deverá estar concluído em condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento no momento da entrega das chaves.

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

4.10. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste Instrumento.

4.11. A proposta deverá ter validade de no mínimo 90 (noventa) dias.

4.12. Os interessados em participar da seleção devem encaminhar os documentos de habilitação e a proposta em envelope devidamente lacrado e fechado sem correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas, nos campos que envolvem valores, quantidades e prazos que possam comprometer a sua interpretação à Comissão de Licitação de Locação de Imóvel – CLI, contendo os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

4.12.1. Demais documentos necessários para habilitação constante do Anexo I e item 8 deste Edital.

## **5 – DA HABILITAÇÃO**

5.1. Para habilitação, as empresas deverão apresentar os documentos relacionados abaixo:

5.1.1. Cadastro Nacional de empresas inidôneas e suspensas – CEIS da Controladoria Geral da União (<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>);

5.1.2. Certidão Negativa da Fazenda do Distrito Federal ([www.fazenda.df.gov.br](http://www.fazenda.df.gov.br));

5.1.3. Certidão conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto aos demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por esta administrados. ([www.pgfn.gov.br](http://www.pgfn.gov.br));

5.1.4. Certidão de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br));

5.1.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – TST ([www.tst.gov.br](http://www.tst.gov.br)).

5.1.6. Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal Federal, Estadual e Municipal no SICAF, se for o caso;

5.6. Cópia Autenticada da Carta de Habite-se;

5.7. Cópia Autenticada do Registro de Imóveis;

5.8. Documentação relativa ao proprietário do imóvel (pessoa jurídica ou física), constante dos art. 28 e 29 da Lei 8.666/1993, no que couber;

5.9. Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo de sua Habilitação, assinada por sócio, dirigente, proprietário ou procurador da licitante, com o número da identidade do declarante, nos termos do modelo constante no Anexo IV deste Edital.

5.10. Não serão aceitas propostas de empresas que estejam incluídas, como inidôneas, em um dos cadastros acima.

5.11. Declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores, conforme Lei nº 9.854/99, regulamentada pelo decreto nº 4.358/2002, nos termos do modelo constante no Anexo IV deste Edital.

5.12. Declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605/98, de acordo com o Anexo V deste Edital.

5.13. Para fins de habilitação, a verificação de documentos habilitatórios pelo Inas/DF e nos sítios oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova.

5.14. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação,

ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação, de acordo com o Anexo III deste Edital.

5.15. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos exigidos no presente Edital e seus Anexos.

5.16. A critério da Comissão, poderão ser solicitada as empresas, a apresentação de informações complementares acerca da proposta.

## **6 – DA CONTRATAÇÃO**

6.1. Após atendimento das exigências do chamamento, o imóvel será avaliado pela Comissão de Locação de Imóvel – CLI, para verificação da adequação da proposta técnica.

6.2. 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 do Inas/DF.

6.3. No caso de a prospecção demonstrar haver ambiente de competição no mercado imobiliário local, ou seja, mais de um imóvel atender aos requisitos especificados, o Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal, para locação do imóvel que apresentar a proposta mais vantajosa.

6.4. Caso contrário, ou seja, apenas um imóvel se mostrar viável, a locação será realizada dispensando-se o procedimento licitatório, com fundamento no inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93.

6.5. 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 do Inas/DF. Entretanto, seus os efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do “habite-se” e demais documentos exigidos.

6.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

6.7. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel as despesas de IPTU, taxas relacionadas ao imóvel, seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

6.8. As obrigações decorrentes serão formalizadas por termo de Contrato, celebrado entre o Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal– Inas/DF, a ser denominado LOCATÁRIO, e o proponente escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/1991 e supletivamente pela Lei nº 8.666/1993 e demais normas legais pertinentes.

6.9. Deverá ser feita 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, conforme recomendação constante no Normativo n.º 949/2012-PROCAD/PGDF.

## **7 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. As propostas apresentadas serão submetidas à Comissão Locação de Imóvel - CLI para emissão de parecer e laudo de avaliação individualizado. Em seguida, as propostas serão submetidas à decisão do Presidente Interino do Inas/DF.

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

7.3. Os casos omissos porventura existentes serão resolvidos em conformidade com a legislação vigente, pela Comissão de Locação de Imóvel – CLI.

7.4. Fica estabelecido o Foro da cidade de Brasília/DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Edital.

## **8 - ANEXOS**

8.1. Constituem-se anexos deste edital:

8.1.1. Anexo I – Projeto Básico;

8.1.2. Anexo II – Modelo de Proposta;

8.1.3. Anexo III – Modelo de declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo

8.1.4. Anexo IV– Modelo de declaração de que a empresa não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores;

8.1.5. Anexo V – Modelo de declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária;

8.1.6. Anexo VI – Ficha de Avaliação de Imóvel para Locação.

Brasília, 27 de outubro de 2021.

MIRIAN DE SOUZA CARVALHO

**Presidente da Comissão de Locação de Imóvel**

\*\*\*\*\*

## **ANEXO I – PROJETO BÁSICO**

### **DO OBJETO**

Locação de imóvel de terceiros, com área de 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados), sendo 400 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados) de área, preferencialmente em vão livre para atendimento, localizado na área central de Brasília, com garagem, com instalação de divisórias e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade do LOCADOR, dentre outras especificações e condições descritas neste projeto básico.

### **DO OBJETIVO**

A locação do imóvel tem por objetivo instalar, acomodar a sede do Instituto de Assistência à Saúde dos Servidores do Distrito Federal- INAS/DF, com vistas ao pleno desenvolvimento de suas atividades institucionais.

A localização do imóvel deverá ser situado na área central de Brasília respeita os trâmites previstos no Parecer nº 993/2011 - PROCAD/PGDF, onde se refere à acessibilidade dos servidores inativos e pensionistas, que necessitam de atendimento ou auxílio do INAS/DF, bem como, proporcionar melhores condições de atendimento e de qualidade de vida aos servidores.

O imóvel locado deverá ser entregue com instalação de divisórias e adaptações para deficientes físicos. Isso porque no contrato de locação, a obrigação principal do locador é a de permitir o uso e gozo do bem de sua propriedade, entregando o bem em condições de servir ao uso a que se destina. É nesse sentido a regra prevista no art. 22, I, da Lei de Locações Urbanas (Lei nº 8.245/1991):

*Art. 22 - O locador é obrigado a:*

*I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina.*

### **3.JUSTIFICATIVA**

O INAS – Instituto de Assistência à Saúde dos Servidores do Distrito Federal foi criado com a finalidade de proporcionar, sem fins lucrativos, aos seus beneficiários titulares e dependentes, um Plano de Assistência Suplementar à Saúde para os Servidores do Distrito Federal.

A nova estrutura de gestão do Instituto se insere na busca pelo cuidado à saúde do Servidor Público do GDF e tem como objetivo o auxílio ao servidor e seus familiares.

Dessa forma, tem-se que a sede do INAS/DF encontra-se em imóvel cedido, e já findou o prazo para encerra suas atividades, bem como não há possibilidade de prorrogação contratual tendo em vista a justificativa da Procuradoria-Geral do Distrito Federal que manifestou-se pela "impossibilidade jurídica de ser firmado o intitulado Termo de Acordo de Cooperação de Bem Imóvel", conforme Parecer Jurídico nº 465/2020 - PGCONS/PGDF, processo SEI nº 04001-00000057/2019-87, considerando ainda, que o Governo do Distrito Federal não possui imóvel próprio que possa atender à demanda de instalação deste Instituto e suas respectivas unidades administrativas, o Instituto de Assistência à Saúde dos Servidores do Distrito Federal, necessita ser reacomodado, o que impescinde o estabelecimento de um novo contrato de locação.

Recentemente o órgão passou por uma reestrutura administrativa com um aumento significativo de servidores para compor o seu quadro pessoal de servidores, o qual se deu por meio do Decreto 41.583 10/12/2020.

Ademais, o órgão vai expandir sua estrutura com a futura construção do Programa de Assistência à Saúde dos Servidores Públicos do Distrito Federal, e seus dependentes denominado PAIS. A instituição trabalha com um conjunto de ações visando à prevenção de doenças, promoção, educação e assistência à saúde, além de oferecer um espaço com clínica integrada com o objetivo de atendimento aos usuários nas áreas básicas de saúde do servidor, como estabelecido na carteira de serviço do próprio do INAS. Com o desenvolvimento de novas tecnologias na área médica há necessidade de uma gestão especializada à saúde do servidor, visando o bem-estar do servidor e promover ações de que visam à melhora da qualidade de vida do servidor e seu bem-estar. Além de oferecer a assistência médica, tem o objetivo também de implementar projetos de práticas esportivas, campanhas educativas, criar clube de descontos com parcerias de diversos segmentos e promover eventos ligados à saúde e integração de todos os servidores.



O número de beneficiários cresce gradativamente, o que necessita de mais servidores para atender o quadro de servidores e demandas.

Nesse sentido, e tendo em vista a impossibilidade de permanência no atual imóvel em que encontra-se, a locação de um novo imóvel encontra-se irrefutável.

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para o desenvolvimento das atividades do Órgão contemplado neste projeto básico.

Ressalta-se que a locação do imóvel deve respeitar os trâmites previstos no Parecer nº 949/2012-PROCAD/PGDF.

### **DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

A Lei 8.666/1993, artigo 24, inciso X, prevê a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóvel, desde que atendido alguns requisitos.

Prevê o art. 24, X, da Lei de Licitações, que é dispensável a licitação "para a compra **ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração**, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

Do texto legal depreende-se que essa hipótese de dispensa requer o preenchimento dos seguintes pressupostos:

- a) a contratação deve envolver compra ou locação de imóvel;
- b) deve haver justificativa no sentido de que a aquisição/locação do imóvel eleito compreende a solução ótima para atendimento da necessidade pública;
- c) o imóvel deve reunir características que denotem a sua adequação ao atendimento da finalidade a que se destina;
- d) a necessidade pública a ser atendida deve se relacionar com as finalidades precípuas da Administração;
- e) o preço deve ser compatível com os praticados no mercado.

Apenas se satisfeitos todos esses pressupostos é que será possível levar a efeito a contratação direta com fundamento no inc. X do art. 24 da Lei nº 8.666/1993.

**A necessidade de o imóvel se destinar a atender às finalidades precípuas da Administração**, ou seja, imóvel destinado a suportar a estrutura física necessária na qual será desenvolvida a **finalidade** institucional **do órgão/da entidade contratante**. Do contrário, subsistirá o dever de licitar.

Por finalidade precípua entende-se aquela que é principal, essencial. Tem-se como finalidade precípua da Administração a sua atividade-fim, aquela que fundamenta sua existência e em função da qual se desenvolvem todas as demais atividades, isto é, aquela que visa a garantir o desenvolvimento da função pública, que se realiza com a satisfação das necessidades de interesse geral, promovendo o bem comum da coletividade.

Também sobre o assunto, já se manifestou o Tribunal de Contas da União:

**Acórdão nº 2078/2018 - Plenário**

*"[Relatório]*

**123. O primeiro requisito para a utilização da dispensa de licitação na aquisição de imóveis é que o bem seja destinado para as finalidades precípuas da entidade. No caso da UFPR, suas atividades precípuas são o ensino, a pesquisa e a extensão. Porém, o imóvel em Piraquara foi adquirido para abrigar serviços administrativos da entidade. Por conseguinte, o primeiro requisito para a dispensa de licitação para aquisição de imóveis não teria sido atendido no caso em tela, uma vez que não foi comprovada a sua destinação às finalidades precípuas da Universidade.**

*131. Segundo o Acórdão 6.259/2011-TCU-2ª Câmara:*

***A dispensa de licitação para a aquisição de imóvel necessita da comprovação de sua destinação ao atendimento das finalidades precípuas da entidade, pois caso o imóvel seja destinado à realização de atividades acessórias, a aquisição deveria ter sido precedida de procedimento licitatório."***

Em que pese se tratar de objeto passível de descrição objetiva a partir de padrões de desempenho e qualidade definidos por meio de especificações usuais no mercado, não seria cogitável a realização de **pregão** por menor preço do aluguel, vejamos:

A adoção do pregão para locação imobiliária reveste-se de polêmica, uma vez que a Lei nº 10.520/2002 é omissa sobre tal prática, enquanto que o Decreto nº 3.555/2000 (pregão presencial) e o Decreto nº 10.024/2019 (regulamenta o pregão na versão eletrônica) afasta expressamente:

**Decreto nº 3.555/2000**

***"Art. 5º A licitação na modalidade de pregão não se aplica às contratações de obras e serviços de engenharia, bem como às locações***

*imobiliárias e alienações em geral, que serão regidas pela legislação geral da Administração." (Destacamos)*

**Decreto nº 10.024/2019**

**"Art. 4º O pregão, na forma eletrônica, não se aplica a:**

*I - contratações de obras;*

*II - locações imobiliárias e alienações; e" (Grifamos.)*

De acordo com o art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993, os contratos em que a Administração figure como locatária serão disciplinados eminentemente pelo regime jurídico privado, no caso, pela Lei nº 8.245/1991.

## **DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO**

O imóvel a ser locado deve atender às seguintes características e especificações mínimas:

Estar localizado na área central do Distrito Federal, próximo ao Complexo Administrativo do Anexo e Palácio do Buriti, considerando para os fins deste Projeto Básico as seguintes regiões: próximo à Rodoviária do Plano Piloto, Setor Hoteleiro Sul, Setor Hoteleiro Norte, Setor Comercial Norte, Setor Comercial Sul, Asa Norte, Asa Sul e Setor de Indústrias Gráficas.

O imóvel deverá estar localizado em área onde haja boa infraestrutura urbana, que permita fácil acesso de veículos particulares e de transporte público, como ônibus, metrô, etc., que seja atendido pela Rede Metropolitana do GDFNET, assim como o acesso de ambulâncias e acessibilidade a pessoas com dificuldade de locomoção, com fulcro ao que prevê o Parecer nº 949/2012 – PROCAD/PGDF.

Caso o imóvel não esteja em Região não atendida pela Rede Metropolitana do GDFNET, caberá ao CONTRATADO/LOCADOR, o custeamento da Interligação.

Não poderão funcionar no imóvel pretendido, residências, comércio varejista, comércio atacadista, hotéis e similares, shoppings centers e nem atividades que proporcionem desconforto sonoro, tais como oficinas e casas de espetáculos, entre outros.

Apresentar área total de 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados), condicionada à avaliação técnica das características arquitetônicas a ser realizada pela Comissão designada pelo Diretor Presidente do Instituto de Assistência aos Servidores à Saúde do Distrito Federal- INAS/DF.

A área útil deverá, preferencialmente, ser em vão livre para facilidade de ocupação do órgão constante deste projeto básico, bem como ter acessos independentes no pavimento.

Considera-se área útil toda a área a ser ocupada pelo órgão/unidade administrativa para desenvolvimento de suas atividades administrativas.

A edificação deverá apresentar sistema racional de execução, permitindo reformas e mudanças de uso, bem como apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança. A estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, deverão ser assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes.

A edificação deverá estar com documentação regular composta por Carta de Habite-se; Escritura do Imóvel; Certidão Real de Ônus; Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis; comprovantes de pagamento do IPTU/TLP; Certidão Negativa de IPTU do Imóvel; Certidão de Quitação de Taxas; Certidão de Regularidade do proprietário do imóvel junto a Fazenda Pública Federal e a 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).

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.

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

Sistema de proteção por extintores de incêndio, em quantidade suficiente de acordo com a legislação vigente, bem como distribuídos de formas adequadas a edificação e ao layout de ocupação apresentado pelo INAS/DF.

Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;

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

Sistema de Iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em local que estimulem a concentração de público;

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

Quando a altura da edificação for superior a 12m (doze metros) e a área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), deve ser instalado nos ambientes que possuem vãos superiores a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), sem compartimentação resistente ao fogo for no mínimo 02h (duas horas), nos depósitos de material de manutenção e de limpeza predial, nos ambientes destinados a 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;

Quando a altura da edificação for inferior a 12m (doze metros) e a área for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), em todas as dependências da edificação.

Sistema de alarme de acionamento manual, em edificações que possuem pelo menos um pavimento com área superior a 750m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) quando a altura for superior a 06 m (seis metros).

Sistema de proteção por hidrantes de parede quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou a área superior a 1.200 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados).

Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas, quando altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou área superior a 1.200 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados).

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

No caso de edificações que possuem um ou mais vãos com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> (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.

Área de refúgio quando a altura da edificação for superior a 60 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados).

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender a 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).

A edificação deve possuir projeto das instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) deverão estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela Concessionária e atender as prescrições das normas ABNT, em particular as NBR 5410 (Instalação Elétricas de Baixa Tensão); as NBR – 5413 (Iluminação de Interiores); e as NBR 6880 (Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados) e NBR 7288 (Cabos de potência com isolamento sólida estruturada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1kV e kV;

O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor, para as áreas locadas.

O imóvel devera possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir as áreas comuns do sistema de iluminação, o funcionamento de pelo ao menos um elevador, as luzes de emergência em todos os andares, rotas de fuga, halls, escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial.

O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energicamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica ou possuir certificado Leed.

Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá possuir elevadores atendendo as exigências da NBR 5665:1983 que versa sobre o Cálculo do Tráfego de Elevadores.

O(s) elevador(es) deverá(ão) seguir as características descritas na NBR 313:2007.

As escadas deverão seguir as características descritas na Norma ABNT NBR 9050:2004 e nos normas do CBMDF.

O imóvel deverá atender ao preconizado na Norma ABNT NBR 9050:2004, com a disponibilização de conjunto de alternativas de acesso a edificação, aos espaços públicos integrados que atendam as necessidades de pessoas com diferentes dificuldades de locomoção, bem como com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal, e que ofereçam condições de utilização com segurança e autonomia, como por exemplo a existência de rampas de acesso com declividades adequadas, elevadores e sanitários adaptados para portadores de necessidades especiais.

O imóvel a ser locado deverá apresentar, no mínimo, 30 (trinta) vagas de garagem cobertas e privativas, sendo obrigatória a instalação de sinal sonoro luminoso em rampa de saída de garagem que desemboque

diretamente em calçada ou galeria de circulação de pedestres, bem como de cancelas nas saldas de garagem.

A edificação deverá apresentar programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao *layout* fornecido pelo INAS/DF ou por ele designado, por meio de placas de indicação dos sanitários, saídas de emergência, entrada e saída do prédio, elevadores, extintores de incêndio, avisos proibitivos e de alertas, dentre os demais necessários a segurança, facilidade de acesso e locomoção dentro do imóvel, entre outros, com ícones claros e de fácil entendimento para pessoas com dificuldade visual.

A edificação deverá possuir área para classificação e estocagem temporária de lixo instalado/localizado na área externa, do tipo container. Essa área não poderá ter qualquer comunicação com os ambientes climatizados da edificação e estar em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo.

O LOCADOR deverá instalar na área locada as divisórias, painéis divisórios, portas corredeiras, obedecendo as normas de acessibilidade, persianas e/ou venezianas, ou quaisquer outras estruturas que se fizerem necessárias para o pleno atendimento aos órgãos e de acordo com o *layout* apresentado/definido pelo INAS/DF ou por ele designado.

A área locada deverá apresentar piso flutuante com pavimentação interna de fácil manutenção (tipo piso vinílico). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050.

Os locais destinados aos setores de atendimento dos usuários dos serviços do INAS/DF deverão ser adaptados para portadores de necessidades especiais e idosos.

A edificação e/ou a área locada deverá dispor de "Rack Centralizador – *“patch painel”* para redes lógica e de telefonia em quantidade suficiente para atender as estações de trabalho. (Categoria.6)

A área locada deverá possuir rede lógica, telefônica e elétrica instalada conforme *layout* e quantitativo a ser definido pelo INAS/DF.

Toda a fiação elétrica, telefônica e de rede lógica deverá passar os cabos e canaletas internamente e embutidas e não aparentes, a serem fornecidas e instaladas pelo LOCADOR.

A fiação deverá ter dimensão (comprimento) suficiente para alimentar os equipamentos eletrônicos do INAS/DF, tais como computadores, periféricos, impressoras, bebedouros e outros equipamentos a serem apresentados pelo órgão.

O sistema de cabeamento estruturado deverá ser no mínimo, de categoria 6, com adoção da Norma TIA-568.

A edificação e/ou a área locada deverá dispor de rede elétrica estabilizada, no padrão ABNT NBR 14.136.

A edificação e/ou a área locada deverá dispor de quadro elétrico independente para a instalação de computadores.

A área locada deverá apresentar pontos de antena de TV nas salas de chefia/coordenação/reunião/recepção determinadas em projeto de *layout* a ser fornecido pelo INAS/DF, dispondo de toda infraestrutura necessária.

A área locada deverá apresentar iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para atividades de escritório e/ou administrativas.

A iluminação deverá ser adaptada ao *layout* de ocupação a ser apresentado pelo INAS/DF e com interruptores individualizados para cada ambiente. Os níveis de iluminação para mesas de trabalho, exigidos na NBR 5413, devem ser atendidos.

As instalações elétricas da área locada deverão estar em perfeito estado de funcionamento.

Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venham causar prejuízos, danos aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto a concessionária, esses custos correrão por conta do LOCADOR.

Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito, o LOCADOR deverá solucionar o problema, no prazo máximo, de 24 (vinte e quatro) horas.

O fornecimento de energia elétrica pela CEB, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

Caso haja subestação de energia, o LOCADOR se obriga a arcar com todos os custos de religamento da alta tensão, bem como sua manutenção, de acordo com as normas vigentes da ABNT, CEB e ANEEL.

O fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

A área locada deverá estar com todas as instalações elétricas e hidráulicas, incluindo banheiros e copas e demais espaços devidamente montados e em pleno funcionamento, no momento da entrega.

Caso sejam verificadas pendências na entrega do imóvel, o LOCADOR deverá executar os reparos e adequações as suas expensas, no



prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, contados a partir da data de assinatura do contrato de locação.

A área locada deverá apresentar, pelo menos, 01 (uma) Copa por andar, com bancada, pia, local para refeição para, no mínimo, 20 (vinte) usuários, local para Geladeira, Micro-ondas com instalações elétricas compatíveis com esses aparelhos.

A área locada deverá apresentar, pelo menos 02 (dois) sanitários para portadores de necessidades especiais no andar observadas as diretrizes descritas na NBR 9050:2004, e de pelo menos 02 (dois) sanitários coletivos por andar da edificação, sendo um masculino e um feminino para servidores e usuários da edificação, conforme o quantitativo de louças sanitárias exigidas no Código de Obras e Edificações de Brasília.

A edificação e/ou a área locada deverá apresentar sistema de condicionamento de ar adequado e dimensionado aos ambientes de trabalho e deverão estar em boas condições de uso e salubridade.

O sistema de ar condicionado poderá ser do tipo central ou individualizado por sala. No caso de ser individualizado, o sistema de ar deverá estar de acordo com o *layout* apresentado pelo INAS/DF. No caso de ser tipo central, deverão ocorrer manutenções periódicas, além de limpezas internas.

O sistema de ar condicionado deverá apresentar potência e características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano e estar conforme determinado por normas técnicas.

A edificação e/ou a área locada deverá apresentar sistema de ventilação e exaustão forçada, onde se fizer necessário.

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.

A área locada deverá ser entregue com comprovação de dedetização/desratização/descupinização completa, aplicada a pelo menos 03 (três) meses.

Caso a dedetização/desratização/descupinização completa seja superior ao prazo de 03 (três) meses, o LOCADOR deverá aplicá-los dentro do prazo a ser estabelecido entre as partes e as suas expensas, não podendo ser repassado esses custos ao INAS/DF.

A edificação e/ou a área locada deverá passar por vistoria de Inspetor de Atividades Urbanas, nos termos do Decreto no 23.842/2003.

Caso a edificação e/ou a área locada não apresentem todas as características aqui descritas, mas mesmo assim seja a escolhida, o LOCADOR terá prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato para adaptá-la. Neste caso, deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pelo INAS/DF.

O prazo citado no item acima para as adaptações poderá ser alterado no todo ou para cada item, bem como poderá ser prorrogado por igual período, mediante aceite da(s) justificativa(s) apresentada(s) pelo LOCADOR ao INAS/DF.

A locação do imóvel somente ocorrerá depois de efetuadas as devidas adaptações para atendimento as pessoas portadoras de necessidades especiais, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal (exigência conforme art. 2º do Decreto no 23.842, de 13 de junho de 2003).

No processo de escolha e locação do imóvel, o INAS/DF reserva-se o direito de dispensar algumas características e/ou especificações mínimas do imóvel a ser locado, exceto aquelas previstas em lei e aplicáveis ao imóvel locado, desde que não prejudique a concorrência e que o imóvel atenda as necessidades mínimas para o funcionamento do Órgão.

No que tange a área a ser utilizada pelo INAS/DF 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados) envolvendo uma estrutura de:

94 cargos;

12 estagiários;

15 membros titulares e 15 suplentes do Conselho de Administração;

3 membros titulares e 6 suplentes do Conselho Fiscal;

- Gabinete do Diretor Presidente, conforme especificações abaixo:

- Sala do Diretor Presidente, sendo uma sala com 01 (uma) porta individual e 01 (um) Banheiro privativo.

- Assessoria Especial da Presidência, sendo 01 (uma) sala com porta individual;

- Sala de Espera do Gabinete

- Unidade de Comunicação Social, sendo 01 (uma) sala com porta

- Unidade de Atuária, sendo 01 (uma) sala com porta individual;

- 05 Diretorias, descritas conforme especificações abaixo:

- Diretoria de Administração e Finanças:

- Sala do (a) Diretor (a) com porta individual;

- Coordenação de Administração Geral, sendo 01 (uma) sala com porta individual;

- Sala de CPD climatizada;

- Coordenação de Finanças, sendo 01 (uma) sala com porta individual.

- Diretoria Jurídica:

- Sala do (a) Diretor (a) com porta individual;

- Coordenação Jurídica com porta individual.

- Diretoria de Governança, Projetos e Compliance:

- Sala do (a) Diretor (a) com porta individual;

- Coordenação com porta individual;

- Diretoria de Plano de Saúde:

- Sala do (a) Diretor (a) com 01 (uma) porta individual

- Sala da Assessoria Especial da Diretoria de Plano de Saúde.

- Controladoria

- Sala do (a) Controlador (a) com 01 (uma) porta individual.

- Gerência de Auditoria e Acompanhamento e Gerência de Correição com 01 (uma) porta individual.

- Ouvidoria

- Sala da Ouvidora com 01 (uma) porta individual.

- Sala dos Conselhos

- Auditório
- Copa/Refeitório
- Protocolo;
- Depósito de Patrimônio Mobiliário;
- Almoxarifado;
- Arquivo Central.
- Atendimento
- Sala de Reunião

Toda estrutura visa atender aproximadamente 100 segurados por dia, além do atendimento de suporte a outros órgãos do GDF.

### **DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS SERVIÇOS**

A execução e a fiscalização da entrega da área locada, bem como de sua execução será acompanhada e fiscalizada por Comissão Executora cujos servidores serão devidamente designado (s) pelo INAS/DF, nos termos do Artigo 67 da Lei no 8.666/93.

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.

### **DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO/LOCADOR**

O LOCADOR deverá atender rigorosamente todas as especificações e condições constantes neste projeto básico; além de atender os procedimentos de controles administrativos, os cronogramas físicos e sujeitando-se a mais ampla e irrestrita fiscalização, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo as reclamações formuladas que venham a ser estabelecidas pelo INAS/DF, ou por ele designado.

O LOCADOR deverá indicar representante para tomar decisões em seu nome, devendo o mesmo participar de todas as reuniões e atividades de coordenação, planejamento, acompanhamento e avaliação que venham a ser convocados pelo INAS/DF.

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

O LOCADOR deverá, no momento da assinatura do contrato de locação, apresentar as especificações técnicas da área locada, bem como, dos equipamentos e materiais instalados.

O 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.

O LOCADOR e seu representante responderão, quando for o caso, por danos e prejuízos oriundos da atividade de técnicos no desempenho de suas funções, devendo repará-los ou supri-los ao INAS/DF imediatamente.

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

O LOCADOR e todos os seus funcionários/colaboradores deverão manter sigilo sobre quaisquer informações do INAS/DF que venha a ter conhecimento ou acesso durante a vigência do contrato.

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

O LOCADOR deverá arcar com o pagamento de impostos, incluindo o IPTU/TLP, taxa de condomínio, despesas extraordinárias de condomínio, prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais e demais despesas de responsabilidade que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

As despesas de IPTU/TLP e de taxas de condomínio ordinárias serão ressarcidas pelo INAS/DF, mediante apresentação dos boletos e comprovantes de pagamento originais.

O LOCADOR deverá responder pelas despesas relativas a encargos trabalhistas, de seguro de acidentes, impostos, encargos sociais, contribuições previdenciárias, treinamentos, capacitação, equipamentos de segurança, ferramentas e quaisquer outras que forem devidas e referentes aos serviços executados por seus empregados, uma vez que eles não têm nenhum vínculo empregatício com o Governo do Distrito Federal.

O LOCADOR deverá responsabilizar-se pelas manutenções preventivas e corretivas das infraestruturas físicas, elétricas, lógicas e telefônicas, hidráulicas, hidrossanitária, cobertura/telhado, revestimentos de

piso e de parede, das esquadrias e dos vidros, dos elevadores, sistema de ar condicionado, sistema de prevenção e combate a incêndio, arcando integralmente com o ônus relativos a mão de obra, serviços e materiais necessários a realização de tais atividades, visando manter as condições iniciais do contrato durante todo o período de locação do imóvel e zelando pela qualidade do serviço e do imóvel.

O LOCADOR devera arcar com as eventuais manutenções preventivas e corretivas acima citadas, bem como disponibilizar e custear pessoal especializado em manutenção predial, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas na área locada e/ou na edificação, quando decorrentes de som processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrado, mesmo após a assinatura do contrato de locação, em conformidade com a Lei Federal no 8.245, de 18 de outubro de 1991;

O LOCADOR deverá responsabilizar-se pelo serviço de identificação (triagem) dos usuários que circularem pela edificação, além de dispor dos serviços de Brigadistas, serviço de vigilância por câmeras 24 (vinte e quatro) horas nas dependências da edificação, e na garagem privativa.

O LOCADOR deverá apresentar no momento da assinatura do "Contrato de Locação" a escala com as datas previstas para manutenção preventiva e corretiva.

No caso de não haver a escala citada no item acima e na ocorrência de realização dessas manutenções, o LOCADOR devera comunicar ao INAS/DF com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

O LOCADOR, as suas expensas, deverá implantar uma programação visual, de acordo com o *layout* definido pela contratante, para orientar os servidores e usuários que ali trabalharão e circularão, bem como autorizar a fixação de Comunicação Visual na fachada e laterais da edificação.

Caso haja taxa condominial, deverá ocorrer acerto prévio entre as partes, sendo especificados e detalhados todos os serviços e/ou materiais que serão incluídos na cobrança dessa taxa.

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o INAS/DF inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condição com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 06 (seis) meses.

O LOCADOR deverá faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido ao INAS/DF, destacando em separado, se houver as despesas com condomínio.

O 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 a Dívida Ativa da União, Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, Comprovante de inscrição no CNPJ, Certidão Negativa de Falência e Concordata, Declaração de inexistência de fatos impeditivos, Contrato Social ou Estatuto e suas alterações, Ata da Assembleia, Documento de identidade e Procuração do representante legal, Balanço do último exercício contábil ou publicação em jornal de grande circulação.

#### **AS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE/LOCATÁRIA**

Emitir nota de empenho em favor do LOCADOR.

Efetuar o pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal da empresa junto a Fazenda do Distrito Federal, a Fazenda Federal, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão de Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e Débitos Trabalhistas – TST.

Levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida.

Permitir a vistoria ou visita ao imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245, de 18.10.1991;

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

Permitir o livre acesso dos empregados do LOCADOR na área locada a fim de realizar as manutenções ou correções que se fizerem necessárias no local, desde que estes estejam devidamente identificados e as atividades tenha sido previamente acordadas com o INAS/DF.

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

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

#### **DA ENTREGA DA PROPOSTA**

A proposta deverá ser entregue até 07 (sete) dias úteis após a publicação do Aviso de Procura de Imóvel referente a esse processo, à Comissão do INAS/DF instituída pela Portaria nº 10, de 29 de março de 2021, publicada no DODF nº 61, de 31 de março de 2021, página 32, localizada no

SCS Quadra 04, Bloco A – Edifício Luis Carlos Botelho – 5º andar – ASA SUL/DF, CEP 70.304-000, Telefone (61) 3312-5190.

A proposta deverá ser entregue em formulário próprio, em nome da Presidente da Comissão: MIRIAN DE SOUZA CARVALHO e não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas, deverá estar datada, conter nome ou razão social, CNPJ/CPF, endereço completo, telefone e e-mail, bem como deverá estar assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente e com validade não inferior a 90 (noventa) dias.

Todos os imóveis ofertados que atendam a necessidade do Órgão serão vistoriados e avaliados em conformidade com a ficha de avaliação constante do Anexo I deste Projeto Básico; após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto, será objeto de negociação específica. Na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentado a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente da rede elétrica e de lógica/telefônica, a cargo do LOCADOR.

Na apresentação da proposta de valor mensal do aluguel, não serão admitidos custos adicionais, a título de adequação, sendo que o valor a ser contratado deverá ser resultante de avaliação das propostas apresentadas.

As propostas de preços deverão ser aferidas junto ao mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e/ou avaliação da Câmara de Valores de Imobiliários do Distrito Federal.

#### **DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

Serão desclassificadas as propostas que não atendam as exigências contidas no item 5 e 9 deste projeto básico.

A escolha dentre as propostas classificadas caberá ao Diretor Presidente do INAS/DF, após avaliação e recomendação da Comissão de Avaliação nomeada com este objetivo, cuja recomendação deverá indicar o imóvel que melhor atenda aos interesses públicos a que se destina a locação.

#### **DO PAGAMENTO**

O pagamento será feito conforme Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação pelo LOCADOR da Nota Fiscal/Fatura da empresa, devidamente atestada pelo executor do contrato. O pagamento será realizado até 30 (trinta) dias de sua apresentação, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação de pagamento.

Os pagamentos serão realizados por meio de ordem bancária a ser creditada na conta corrente indicada pelo LOCADOR.



O LOCADOR não poderá solicitar pagamento antecipado da despesa.

O INAS/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 LOCADOR.

O descumprimento das metas definidas e das condições descritas neste projeto básico poderão ser objeto de glosas cujo valor percentual terá por base os termos do Decreto nº 26.851 de 30 de maio de 2006, do Decreto nº 26.993 de 12 de julho de 2006, do Decreto nº 27.069 de 14 de agosto de 2006, neste projeto básico e demais legislações correlatas.

No caso de serem feitas glosas aos documentos apresentados, o INAS/DF deverá comunicar por escrito no LOCADOR, que terá o prazo de 05 (cinco) dias, contados da data da comunicação, para substituí-los ou apresentar a carta de glosa.

Não será efetuado qualquer pagamento ao LOCADOR enquanto houver pendência de liquidação, de obrigação financeira por parte desta, seja em virtude de penalidade, indenização, inadimplência contratual ou qualquer outra de sua responsabilidade.

As despesas oriundas da execução do objeto deste certame correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, sob a seguinte classificação: 33.90.39.10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

## **DAS PENALIDADES**

Caso o LOCADOR não cumpra, integralmente ou em parte, as obrigações contratuais assumidas, garantida a prévia defesa e o contraditório, estará sujeito as sanções previstas no Decreto nº 26.851 de 30 de maio de 2006, 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 as previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 nos termos deste projeto básico.

O atraso injustificado na execução do contrato o LOCADOR ou entrega dos equipamentos sujeitará a multa, de acordo com os seguintes percentuais, garantida prévia defesa.

- de 0,33% (trinta e três décimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços, calculado sobre o valor correspondente a parte inadimplente, ate o limite de 9,9% (nove décimos e nove centésimos for cento) que corresponde a ate 30 (trinta) dias do atraso;
- de 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução de serviços, calculado, desde o primeiro dia de - atraso, sobre o valor

correspondente a parte inadimplente, em caráter excepcional, e a critério do órgão contratante, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias;

- de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato/nota de empenho, por descumprimento do prazo de entrega, sem prejuízo da aplicação dos itens "Advertência" e "Multa".

Pela inexecução total ou parcial do contrato, o INAS/DF poderá, garantida a prévia defesa, aplicar ao CONTRATADO/LOCADOR as seguintes sanções:

Advertência;

Multa:

- de 15% (quinze por cento) em caso de recusa injustificada do adjudicatário em assinar a contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela SEPLAG, recusa parcial ou total na entrega de material, recusa na conclusão do serviço, ou rescisão do contrato/nota de empenho calculado sobre a parte inadimplente;

- de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, pelo descumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto prazo de entrega;

- Decorridos 30 (trinta) dias de atraso, a nota de empenho e/ou contrato deverão ser cancelados e/ou rescindidos, exceto se houver justificado interesse do INAS/DF em admitir atraso superior a 30 (trinta) dias, que será penalizada na forma do item "Multa".

Suspensão do direito de participar de licitações com a administração pelo prazo de até 02 (dois) anos;

Declaração de Inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

Parágrafo único - Declarar-se-á inidôneo o ADJUDICATÁRIO que, sem justa causa, não cumprir as obrigações assumidas, praticando, a juízo da Administração, falta grave, revestida de dolo.

As sanções previstas nos itens "Suspensão" e "Declaração de Inidoneidade" poderão também ser aplicadas ao Adjudicatário que:

- tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributes;
- tenha praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação;

- demonstre não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados;

As sanções previstas nos itens "Advertência", "Suspensão" e "Declaração de Inidoneidade" poderá ser aplicada juntamente com o item - "Multas", facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, e serão aplicadas pelo ordenador de despesas do INAS/DF.

O atraso, para efeito de cálculo de multa, será contado em dias úteis, a partir do dia seguinte ao do vencimento do prazo de entrega ou execução do contrato, se dia de expediente normal no INAS/DF ou no primeiro dia útil seguinte.

No caso de multa moratória, será observado o limite mínimo de R\$ 100,00 (cem reais) para sua cobrança, exceto quando for necessária, além da referida multa, a aplicação de uma das penalidades prevista no Art. 87 da Lei Federal no 8.666/93.

As multas serão descontadas do pagamento eventualmente devido pelo INAS/DF ou na impossibilidade de ser feito o desconto, recolhidas pela Adjudicatária mediante depósito na Conta Única do Tesouro ou, quando for o caso, cobrada judicialmente.

#### **DO REEQUILÍBRIO FINANCEIRO**

Serão admitidos reequilíbrios dos preços dos componentes de custos do contrato, visando a sua readequação aos valores praticados no mercado, após decorridos 12 (doze) meses a partir da assinatura do contrato.

Nas solicitações de reequilíbrio econômico-financeiro, deverá ser verificado se os fatos motivadores do pleito atendem as exigências do Art. 65, Inciso II, alínea "d", da Lei Federal no 8.666/93, bem como será exigido do LOCADOR, como condição prévia de admissão do pleito, a apresentação de Planilha de Contas e Formação de Preços - conforme Art. 70, parágrafo 2º, Inciso II da Lei Federal nº 8.666/93 - com o detalhamento necessário para se avaliar o desequilíbrio alegado, nos termos do Acórdão nº 975/2007-TCU - Plenário.

#### **DA ESTIMATIVA DE PREÇOS DA LOCAÇÃO**

Realizada pesquisa de preços nos contratos administrativos celebrados com diversos Órgãos da Administração Pública Federal e Distrital instalados na região pretendida, foi apurado o valor médio do metro quadrado em R\$ 83,32.

O valor mensal estimado para este contrato de locação considerando o valor médio do metro quadrado de R\$ 83,32 (oitenta e três reais e trinta e dois centavos) e um espaço estimativo de 3.500 m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros ) será de R\$ 291.620,00( duzentos e noventa e mil e

seiscentos e vinte reais) perfazendo um montante anual de R\$ 3.499.440,00 (três milhões quatrocentos e noventa e nove mil quatrocentos e quarenta reais) .

O valor total do Contrato é de R\$ 17.497.200,00 ( dezessete milhões quatrocentos e noventa e sete mil e duzentos reais).

#### **DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

O prazo de vigência do contrato será vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

Nos termos da Orientação Normativa/AGU nº 6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. I p. 13), da Decisão TCU 828/2000 - Plenário, da Lei nº 8.666/1993, Artigos. 57 e 62, §3 e da Lei nº 8.245/1991, Artigos. 51 a 57, "*A vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública e locatária, rege-se pelo Art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inciso II do Art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993*".

#### **DO CUMPRIMENTO AOS DECRETOS NºS 34.031/2012 E 5.448/2015**

Cumprir salientar 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.

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".

#### **DO FORO**

Fica eleito o Foro da cidade de Brasília – DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

Brasília, 26 de outubro de 2021.

## ANEXO I

### FICHA DE INSTRUÇÃO

#### FICHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

TEM	NECESSIDADE	TENDE	NÃO ATENDE
1	Localização do imóvel.		
2	Situado em área de boa infraestrutura urbana; atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, de acordo com as especificações deste Projeto Básico.		
3	No imóvel não existem residências, hotéis e similares.		
4	O imóvel não fica próximo a oficinas, garagens, casas de shows, entre outros.		
5	Área útil do imóvel - 3.500 m <sup>2</sup> .		
6	Documentação mínima do imóvel exigida.		
7	O imóvel possui sistema racional de execução, vãos livres, que permitem mudanças de uso e reformas e apresenta soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança.		
8	30 (trinta) vagas de garagem cobertas e privativas à edificação e possuir sinal sonoro e luminoso em rampa de saída de garagem.		
9	Pontos de rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de		

	equipamentos de informática, em função da demanda, de acordo com os critérios deste Projeto Básico, bem como pontos de antenas de TV nas salas determinadas.		
<b>0</b>	Iluminação interna adequada.		
<b>1</b>	Disponibilidade para instalação de divisórias conforme <i>layout</i> do INAS/DF e especificações contidas neste projeto básico.		
<b>2</b>	Existência de medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.		
<b>3</b>	Padrões de Acessibilidade de acesso e uso da edificação de acordo com as especificações deste projeto básico, desníveis de piso vencidos por meio de rampas. Existência de medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.		
<b>4</b>	As portas possuem largura mínima de 80 cm e altura mínima de 210 cm.		
<b>5</b>	Quantidade e Dimensionamento adequado de elevadores, escadas e saídas de emergência.		
<b>6</b>	Equipamentos e sistemas de prevenção contra incêndio e pânico, conforme legislação e normas.		
<b>7</b>	Programação visual.		
<b>8</b>	Existência de equipamentos ou sistema de climatização adequado e dimensionado a todos os ambientes.		

<b>9</b>	Sistema de ventilação e exaustão forçada em ambientes determinados.		
<b>0</b>	Equipamentos que provoquem ruídos estão dentro dos níveis aceitáveis em norma vigente.		
<b>1</b>	Número mínimo de vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos, inclusive para portadores de necessidades especiais, em atendimento a este projeto básico.		
<b>2</b>	Rede elétrica, de dados e voz e rede hidrossanitária montadas e em pleno funcionamento.		
<b>3</b>	Comprovação de dedetização/desratização completa aplicada a menos de 03 (três) meses.		
<b>4</b>	Espaços para o funcionamento de copa, refeitório, auditório, sala de reunião, depósito, arquivo, entre outros, de acordo com as especificações do projeto básico.		
<b>5</b>	Contrato de manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas e elementos construtivos da edificação.		
<b>6</b>	Valor do imóvel coerente com as avaliações da CVI.		
<b>7</b>	Disponibilização do imóvel com todas as adaptações necessárias até o dia 31/12/2021.		

Brasília, 26 de outubro de 2021.

MIRIAN DE SOUZA CARVALHO

**Presidente da Comissão de Locação de Imóvel**

**ANEXO II**  
**MODELO DE PROPOSTA**

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal, (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Chamamento Público Nº 01/2021 do Instituto de Assistência a Saúde dos Servidores do Distrito Federal – Inas/DF, referente à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I**, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

**VALOR MENSAL DO ALUGUEL:** R\$ , (valor por extenso)

**VALOR ANUAL DO ALUGUEL:** R\$ , (valor por extenso)

**ÁREA DO IMÓVEL:**

**VAGAS DE GARAGEM:**

**VALIDADE DA PROPOSTA** de mínimo de 90 (noventa) dias.

Prazo para entrega das chaves do imóvel: (valor por extenso) dias consecutivos, a contar da assinatura emissão da Ordem de Serviço.

Dados completos de identificação e contato do proponente (e-mail, telefones, etc.)

Local, de ..... de 2021.

---

Assinatura  
(proprietário/representante legal)



**ANEXO III**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO  
SUPERVENIENTE IMPEDITIVO**

(Nome ..... da  
empresa)....., CNPJ  
nº....., sediada (endereço  
completo) ....., declara, sob as  
penas da Lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para a sua  
habilitação no presente certame, ciente da obrigatoriedade de declarar  
ocorrências posteriores.

Local, de ..... de 2021.

---

Nome e assinatura do declarante  
(número da identidade ou do CPF)

## ANEXO IV

### MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE A EMPRESA NÃO UTILIZA MÃO DE OBRA DIRETA OU INDIRETA DE MENORES

(Nome \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ empresa)  
\_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a) \_\_\_\_\_ portador da carteira de identidade nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_ sediada (endereço completo) \_\_\_\_\_, DECLARA, para fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358, de 05 de setembro de 2002, que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 (dezesesseis) anos. Ressalva: emprega menor, a partir de 14 (catorze) anos na condição de aprendiz.

Local, de ..... de 2021.

---

Nome e assinatura do declarante  
(número da identidade ou CPF do declarante)

**ANEXO V**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE QUE A EMPRESA LICITANTE NÃO ESTÁ SOB PENA DE INTERDIÇÃO TEMPORÁRIA**

A empresa abaixo qualificada, interessada em participar do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2021, declara, sob as sanções cabíveis, de que não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605, de 12/02/98.

Razão Social : \_\_\_\_\_

CNPJ/MF: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_

Endereço/CEP: \_\_\_\_\_

Local e data

\_\_\_\_\_

Nome e assinatura do declarante  
(número da identidade ou do CPF)

**ANEXO VI****FICHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>ITEM</b>	<b>NECESSIDADE</b>	<b>ATENDE</b>	<b>NÃO ATENDE</b>
<b>1</b>	Localização do imóvel.		
<b>2</b>	Situado em área de boa infraestrutura urbana; atendido pela rede de transporte público regular do Distrito Federal, de acordo com as especificações deste Projeto Básico.		
<b>3</b>	No imóvel não existem residências, hotéis e similares.		
<b>4</b>	O imóvel não fica próximo a oficinas, garagens, casas de shows, entre outros.		
<b>5</b>	Área total do imóvel de 3.500 m <sup>2</sup> .		
<b>6</b>	Documentação mínima do imóvel exigida conforme solicitados no Projeto Básico		
<b>7</b>	O imóvel possui sistema racional de execução, vãos livres, que permitem mudanças de uso e reformas e apresenta soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança.		
<b>8</b>	Mínimo de 30 (trinta) vagas de garagem cobertas e privativas à edificação e possuir sinal sonoro e luminoso em rampa de saída de garagem.		
<b>9</b>	O imóvel está situado em Região atendida pela Rede Metropolitana do GDFNET.		

<b>0</b>	Pontos de rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, de acordo com os critérios deste Projeto Básico, bem como pontos de antenas de TV nas salas determinadas.		
<b>1</b>	Iluminação interna adequada.		
<b>2</b>	Apresentação de layout, conforme especificações do imóvel constante do Projeto Básico;		
<b>3</b>	Existência de medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.		
<b>4</b>	Padrões de Acessibilidade de acesso e uso da edificação de acordo com as especificações deste projeto básico, desníveis de piso vencidos por meio de rampas. Existência de medidores independentes de consumo de eletricidade, de água e de gás quando for o caso, permitindo a individualização e racionalização do consumo.		
<b>5</b>	As portas possuem largura mínima de 80 cm e altura mínima de 210 cm.		
<b>6</b>	Quantidade e Dimensionamento adequado de elevadores, escadas e saídas de emergência.		
<b>7</b>	Equipamentos e sistemas de prevenção contra incêndio e pânico, conforme legislação e normas.		
<b>8</b>	Programação visual.		
<b>9</b>	Existência de equipamentos ou sistema de climatização adequado e		

	dimensionado a todos os ambientes.		
<b>0</b>	Sistema de ventilação e exaustão forçada em ambientes determinados.		
<b>1</b>	Equipamentos que provoquem ruídos estão dentro dos níveis aceitáveis em norma vigente.		
<b>2</b>	Número mínimo de vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos, inclusive para portadores de necessidades especiais, em atendimento a este projeto básico.		
<b>3</b>	Rede elétrica, de dados e voz e rede hidrossanitária montadas e em pleno funcionamento.		
<b>4</b>	Comprovação de dedetização/desratização completa aplicada a menos de 03 (três) meses.		
<b>5</b>	Espaços para o funcionamento de copa, refeitório, auditório, sala de reunião, depósito, arquivo, entre outros, de acordo com as especificações do projeto básico.		
<b>6</b>	Contrato de manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas e elementos construtivos da edificação.		
<b>7</b>	Valor do imóvel coerente com as avaliações da CVI.		
<b>8</b>	Disponibilização do imóvel com todas as adaptações necessárias até o dia 31/12/2021.		