

Projeto Básico 4/2024

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
4/2024	383505-CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE-DF	GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO	27/12/2024 13:08 (v 6.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
Não se aplica/Não se aplica	4/2025	9079609110000274.000061/2024-4

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1.1. O presente Chamamento Público tem como objetivo a prospecção do mercado imobiliário do Distrito Federal, com o propósito de viabilizar futura locação de imóvel, na modalidade *built-to-suit* (BTS), com ou sem *facilities*, para abrigar a sede do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal, mediante coleta de propostas técnicas que atendam aos requisitos aqui especificados.

1.1.2. O Chamamento Público destina-se, ainda, à pré-qualificação dos futuros licitantes no caso de procedimento competitivo posterior, não conferindo aos proponentes direito subjetivo à sua seleção nem implicando obrigatoriedade de locação ou aquisição dos imóveis oferecidos ou de aceitação de quaisquer das propostas apresentadas.

1.2. Vigência da Contratação

1.2.1. Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do CRCDF, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Contudo, se mais de uma proposta atender de forma equivalente às necessidades do Regional e se estabelecer um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, deverá ser aberto o devido procedimento licitatório. Em qualquer das hipóteses, a contratação resultante dependerá da realização de adaptações dos imóveis, conforme previsto na tipologia BTS.

1.2.1.1. Essas adaptações serão detalhados nos subitens 5.2 deste documento.

1.2.2. No contrato de locação, serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

1.2.3. O contrato deverá observar o seguinte prazo de vigência:

1.2.3.1. Prazo de 3 (três) a 05 (cinco) anos, prorrogável nos termos da legislação, em especial o art. 9º da IN/SEGES 103/2022.

1.2.4. Ao término da vigência do contrato, o imóvel será devolvido ao seu proprietário conforme recebido, de acordo com o laudo de vistoria tratado no subitem 5.5 deste documento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Edifício Sede do CRCDF, adquirido em 2013, tem apresentado sinais de desgaste e desatualização em relação às normas atuais. A maior parte de sua estrutura, incluindo o sistema elétrico, permanece inalterada desde a sua construção original. Esse cenário tem gerado preocupações quanto à sua adequação funcional e às exigências regulatórias vigentes. Além das questões estéticas, foram identificados pontos que requerem avaliação mais detalhada, envolvendo aspectos estruturais e de infraestrutura.

2.2. Inspeções recentes realizadas pela Defesa Civil e pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal identificaram algumas inadequações, como no caso da marquise e das medidas de proteção contra incêndio e descargas atmosféricas. Em atendimento às recomendações técnicas, a marquise está em processo de reforma. Com base nas orientações dos bombeiros, há necessidade de reavaliar o sistema hidráulico, em especial os reservatórios de incêndio e hidrantes. Considerando a idade das tubulações e possíveis limitações de pressão, pode ser necessário investir em novas soluções, como bombas adicionais. Também será necessário revisar o sistema de para-raios e aterramento do edifício.

2.3. Além das recomendações dos órgãos competentes, laudos técnicos elaborados por profissionais especializados identificaram outras áreas de atenção, particularmente no que tange à parte elétrica e a infiltrações. Foi recomendada uma reforma elétrica mais abrangente, tendo em vista a necessidade de atualizações que atendam às normas técnicas vigentes e evitem adaptações que comprometam a segurança e a funcionalidade do edifício.

2.4. Problemas estruturais também foram identificados como fatores que impactam o conforto e a funcionalidade das instalações. Infiltrações persistentes e umidade nas áreas subterrâneas, especialmente na garagem e em áreas de atendimento ao público, sugerem a necessidade de melhorias em sistemas de ventilação. A adequação desses espaços pode ser uma medida a ser considerada em eventuais reformas.

2.5. Outros problemas detectados, como a obsolescência de partes do sistema elétrico e hidráulico, indicam a necessidade de intervenções corretivas. Curto-circuitos, equipamentos danificados e sinais de corrosão em tubulações representam potenciais riscos que, além de impactarem a rotina de operação do órgão, podem exigir soluções de curto e médio prazo.

2.6. A localização atual, na via W3 Sul, tem sido mencionada como um fator que, por vezes, prejudica a imagem de credibilidade e acessibilidade do CRCDF perante seu público.

2.7. Embora a segurança seja um ponto central destacado pelas inspeções técnicas, é importante considerar que as intervenções necessárias para corrigir esses problemas representam um custo significativo, tanto do ponto de vista financeiro quanto operacional. A ausência de conformidade integral com normas de proteção contra descargas atmosféricas e de combate a incêndio demanda a avaliação de medidas corretivas.

2.8. Considerando o contexto exposto, a mudança de endereço aparece como uma alternativa viável a ser estudada. Essa opção pode oferecer uma solução mais célere e economicamente favorável para sanar as questões estruturais e de infraestrutura, além de proporcionar uma revitalização institucional, promovendo melhorias na experiência dos usuários e reafirmando o compromisso do órgão com a excelência dos serviços prestados. Este estudo tem como objetivo analisar o mercado imobiliário e identificar soluções adequadas para as necessidades do CRCDF, estabelecendo um referencial mínimo para a realização de um chamamento público.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A contratação mais viável é aquela que abrange a solução como um todo: locação e, se necessário, reforma/adaptação do imóvel e, preferencialmente, com *facilities*.

3.2. No tocante ao ciclo de vida do objeto, ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao seu proprietário nas condições recebidas para ocupação do CRCDF e registradas no laudo de vistoria tratado no item 5.5 deste Projeto Básico, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

3.3. Na tipologia de locação *built-to-suit*, o locatário deverá ter preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, conforme disposto na Seção V da Lei nº 8.245/1991.

3.4. Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados do Chamamento Público as especificações básicas para apresentação da proposta e para o atendimento deste objeto.

3.5. As especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

3.5.1. Ao definir como objeto da contratação a locação exclusivamente na modalidade *built-to-suit*, com ou sem a inclusão de serviços adicionais (*facilities*), o CRCDF busca assegurar uma solução personalizada que atenda de forma eficaz e ágil às suas necessidades operacionais. Essa estratégia permite evitar os riscos inerentes a múltiplas contratações e a necessidade de adaptações em imóveis prontos, garantindo que o novo espaço seja projetado e entregue conforme especificações técnicas precisas, incluindo localização e infraestrutura, e dentro de um prazo otimizado para a ocupação. A delimitação para o *built-to-suit* assegura, portanto, uma escolha focada e eficiente, alinhada aos objetivos institucionais do CRCDF.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel ofertado deverá atender aos parâmetros relacionados a seguir, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, controle de acesso, estado de conservação e infraestrutura de instalações físicas, elétricas, lógicas e de climatização, dentre outros.

4.2. O proponente deverá arcar integralmente com todos os custos das intervenções necessárias para adaptar o imóvel aos requisitos estabelecidos, incluindo a elaboração dos projetos executivos de adaptação do espaço. Esses projetos deverão ser submetidos à análise e aprovação prévia do CRCDF antes do início das intervenções. O imóvel ofertado deverá ser entregue em plena conformidade com as especificações, pronto para a ocupação inicial deste Regional.

4.3. O imóvel deverá ser entregue ao CRCDF mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades do CRCDF. A área privativa a ser ofertada deverá, preferencialmente, ser de 800 m², considerando-se uma variação admissível de 25% para mais e para menos. Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores, conforme Layout, Memorial Descritivo e Programa de Necessidades anexos.

4.4. Princípios Conceituais

4.4.1. Localização: A localização deve ser estratégica, com fácil acesso ao transporte público e estacionamentos, garantindo a acessibilidade para colaboradores e a classe contábil.

4.4.2. Flexibilidade: É importante que o imóvel ofereça espaços amplos e flexíveis, capazes de acomodar tanto a demanda atual quanto um possível aumento no quadro de funcionários, incluindo áreas de recepção e copa que sejam modernas e acolhedoras para atender à classe contábil. O auditório deve ser projetado para múltiplos usos, como reuniões plenárias, cursos e eventos, maximizando a utilização do espaço.

4.4.3. Sustentabilidade: O projeto de construção, adaptação do imóvel e os serviços disponibilizados pelo sistema de facilities devem ser focados na eficiência energética e na redução do consumo de recursos naturais, como água e energia.

4.4.4. Conformidade: O imóvel deve estar em conformidade com todas as normas técnicas relevantes e possuir todos os alvarás necessários para o funcionamento, especialmente aqueles relacionados à acessibilidade, saúde e segurança do trabalho.

4.4.5. Celeridade: As intervenções devem ser planejadas para exigir o mínimo de obras, visando à economia de custos e à agilidade no processo de adaptação do espaço.

4.5. Localização

4.5.1. A fim de maximizar a eficiência e a percepção de valor da nova sede, a comissão responsável pela seleção do imóvel definiu que ele deverá estar preferencialmente localizado no Plano Piloto. Esta região oferece centralidade estratégica, facilitando o acesso da classe contábil e de outros stakeholders devido à proximidade com importantes órgãos, como o Conselho Federal de Contabilidade (CFC), a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal (JUCIS-DF) e demais instituições públicas distritais e federais. A localização no Plano Piloto também favorece o atendimento às necessidades operacionais do CRCDF, proporcionando acessibilidade e conveniência para o público-alvo, além de reforçar a imagem institucional do CRCDF ao estar inserido em um centro administrativo e econômico de relevância nacional.

4.5.2. Infraestrutura Local

Requisitos obrigatórios:

4.5.2.1. Estar inserido em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT.

4.5.2.2. Estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia e dados).

4.5.2.2.1. Para a verificação da infraestrutura de rede de telefonia e dados, serão utilizados os rankings publicados pela Anatel que indicam as empresas líderes de mercado em telefonia fixa e banda larga fixa no Distrito Federal. O imóvel deverá ser atendido por, pelo menos, duas das três principais operadoras em ambos os serviços (internet e telefonia), conforme participação de mercado nos critérios estabelecidos pela Anatel.

4.5.2.3. Possuir ao menos 05 vagas de garagem cobertas demarcadas para uso exclusivo do CRCDF.

4.5.2.6. Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.5.2.4. Estar localizado em uma região atendida por transporte público coletivo, com acesso facilitado a paradas de ônibus e/ou estações de metrô nas proximidades.

4.5.2.5. Estar localizado em uma região com disponibilidade de estacionamento público e fácil acesso a serviços de alimentação, como restaurantes ou lanchonetes, nas imediações.

4.6. Critérios Gerais

4.6.1. Os critérios apresentados são exigências mínimas, podendo os imóveis a serem ofertados atender a outros equivalentes ou superiores. A aceitação de características diferentes das ora especificadas está condicionada à análise e aprovação por este Conselho.

4.6.2. Os compartimentos de permanência prolongada deverão, sempre que possível, ter iluminação natural.

4.6.3. Todos os compartimentos deverão ter ventilação mecânica.

4.6.4. Todos os corredores deverão ter largura mínima de 1,50 m, considerando uso público, e atender ao disposto no item 6.11.1 da norma ABNT NBR 9050:2020, conforme Layout e Memorial Descritivo anexos.

4.6.5. Os sanitários deverão ter sinalização de identificação com placas em aço e símbolos definidos no item 5.3.5.3 da NBR 9050.

4.6.6. O imóvel deverá ser entregue com persianas nas janelas ou outro tipo de proteção equivalente ou superior.

4.6.7. O imóvel deverá ser entregue com placas em aço em cada sala identificando sua utilização, bem como com placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns.

4.6.8. O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos e entidades competentes e apresentar a documentação discriminada no subitem 5.13 no momento da assinatura do contrato.

4.6.9. O imóvel deverá atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal, do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, das normas ABNT e do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis, principalmente as relativas às instalações elétricas, hidrossanitárias, de cabeamento estruturado, sistema de proteção de descargas atmosféricas, climatização, elevadores, segurança e solidez estrutural.

4.6.10. O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal e distrital, incluindo o acesso à edificação e a sinalização interna e externa da edificação.

4.6.11. O imóvel deverá ser entregue com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCDF e a ocupação característica deste.

4.6.12. O imóvel deverá atender às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento do CRCDF.

4.6.13. Todas as normas e legislações deverão ser consideradas em sua versão vigente.

4.6.14. O imóvel deverá atender às especificações contidas no Layout e Memorial Descritivo em anexo.

4.6.15. Qualquer item apresentado em desacordo com o Layout ou com o Memorial Descritivo deverá passar por avaliação e aprovação do CRCDF.

4.7. Sustentabilidade

4.7.1. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo CRCDF, em especial às orientações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e no Plano de Logística Sustentável do CRCDF.

4.7.2. Em uma locação de imóveis, vislumbram-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

4.7.3. Quanto à sustentabilidade financeira, serão priorizadas as propostas de locação com facilities.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Documentação Necessária para a Contratação

5.1.1. A celebração do contrato de locação, conforme seleção realizada por este Chamamento Público ou por eventual Processo Licitatório, estará condicionada à apresentação, pelo proponente, da documentação especificada nos itens a seguir:

5.1.2. Documentação do Proprietário do Imóvel

5.1.2.1. Exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista usuais para a generalidade do objeto, conforme estabelecido no art. 68 da Lei 14.133/2021.

5.1.2.2. Certidões negativas de inidoneidade e impedimento, nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.2.3. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitados da Previdência Social, conforme previsto no inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.3. Documentação Referente à(s) Pessoa(s) Física(s) que Representam a Pessoa Jurídica

5.1.3.1. RG e CPF;

5.1.3.2. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

5.1.4. Documentação do Imóvel para Assinatura do Contrato de Locação

5.1.4.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

5.1.4.2. Certidões negativas referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel;

5.1.4.3. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

5.1.4.4. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (art. 22, inciso IV, da Lei nº 8.245 /1991);

5.1.4.5. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se houver Condomínio;

5.1.4.6. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (art. 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver;

5.1.4.7. Carta de Habite-se, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCDF e a ocupação característica deste;

5.1.4.8. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (AVCB) válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCDF e a ocupação característica deste;

5.1.4.9. Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;

5.1.4.10. Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;

5.1.4.11. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

5.1.4.12. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

5.1.4.13. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

5.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

5.2.1. A seleção do(s) imóvel(is) candidato(s) à locação, conforme definido no item 8, subsidiará a decisão de realizar o processo

licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Após a realização dos processos de contratação direta ou processo licitatório, serão realizados os seguintes procedimentos:

5.2.1. TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS)

5.2.1.1. Verificação de atendimento da documentação exigida para habilitação;

5.2.1.2. Elaboração pelo LOCADOR e aprovação pelo LOCATÁRIO do Anteprojeto;

5.2.1.3. Elaboração do Projeto Executivo das adaptações a serem realizadas pelo LOCADOR. O início da elaboração do Projeto Executivo está condicionado à aprovação, pelo LOCATÁRIO, do Anteprojeto. A elaboração do Projeto Executivo pode ser iniciada de maneira concomitante com os projetos a serem aprovados pelos órgãos competentes;

5.2.1.4. Elaboração dos projetos necessários à aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e GDF, se for o caso, conforme especificações do item 5.3.3. O início da elaboração desses projetos está condicionado à aprovação do Anteprojeto, pelo LOCATÁRIO, devendo espelhar as soluções ali presentes;

5.2.1.5. Regularização do imóvel, sob responsabilidade do LOCADOR, junto aos órgãos competentes;

5.2.1.6. Execução pelo LOCADOR das adaptações necessárias;

5.2.1.7. Verificação das adaptações realizadas quanto ao atendimento dos requisitos para instalação do CRCDF, conforme especificações deste Projeto Básico;

5.2.1.8. Para fins de assinatura do contrato, a Contratada deverá apresentar laudo de avaliação do valor do imóvel, elaborado em conformidade com os preceitos estabelecidos pela Lei nº 9.636/1998 e pela Portaria SPU/ME nº 11.488/2021, ou outras normativas que venham a substituí-las.

5.2.1.8.1. O laudo deverá demonstrar a compatibilidade do valor de locação proposto com o valor do imóvel, evidenciando o atendimento aos critérios técnicos e de mercado exigidos pela legislação aplicável.

5.2.1.8.2. A ausência do laudo ou a apresentação de documento em desacordo com os parâmetros estabelecidos implicará a impossibilidade de assinatura do contrato, cabendo à Contratada a regularização dos requisitos em prazo a ser estipulado pela Administração.

5.2.1.9. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação;

5.2.1.10. Assinatura do contrato de locação;

5.2.1.11. Realização pelo LOCADOR e conferência pelo LOCATÁRIO do Laudo de Vistoria;

5.2.1.12. Realização do Recebimento do imóvel;

5.2.1.13. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação/aquisição).

5.3. Cronograma Tipologia “Built-to-Suit” (BTS)

Atividade	Prazo em dias corridos
Elaboração Anteprojeto	até 15 dias após a assinatura do contrato
Análise e aprovação do Anteprojeto pelo LOCATÁRIO	até 05 dias após a entrega do anteprojeto
Elaboração Projeto Executivo	até 30 dias após a aprovação do anteprojeto
Elaboração Projetos para Aprovação	até 30 dias após a aprovação do anteprojeto
Análise e aprovação do Projeto Executivo pelo LOCATÁRIO	até 10 dias após a entrega do anteprojeto
Apresentação pelo LOCADOR de Laudo de avaliação do imóvel	Até a assinatura do contrato
Assinatura do contrato	
Execução da Obra	até 180 dias após a assinatura do contrato

Realização de avaliação do imóvel para verificar a manutenção do valor proposto	
Elaboração do Laudo de Vistoria	Conforme item 5.5

Notas:

5.3.1. O prazo do Anteprojeto será contado a partir da comunicação formal enviada ao LOCATÁRIO.

5.3.2. O prazo do Projeto Executivo será contado a partir da aprovação formal do Anteprojeto, por parte do LOCATÁRIO.

5.3.3. Não será contabilizado prazo para elaboração dos projetos a serem aprovados nos órgãos competentes. É de responsabilidade do LOCADOR aprovar os projetos pertinentes para posterior regularização do imóvel após as obras de adaptação.

5.3.4. O prazo para início da execução da obra será contado a partir de 15 (quinze) dias corridos da aprovação formal do Projeto Executivo, por parte do LOCATÁRIO.

5.3.5. O prazo para regularização do imóvel nos órgãos competentes está incluído no prazo da obra.

5.3.6. A análise e aprovação dos projetos pelo LOCATÁRIO se limitará à verificação do atendimento aos requisitos deste Termo de Referência. As questões técnicas, de segurança, estabilidade e dimensionamento serão de responsabilidade exclusiva do Responsável Técnico pelos projetos.

5.3.7. O LOCADOR deverá entregar o Anteprojeto e Projeto Executivo concluído dentro do prazo estabelecido no cronograma, considerando o tempo necessário para eventuais revisões após análise pelo LOCATÁRIO. A contagem do prazo será suspensa enquanto os projetos estiverem em análise pelo LOCATÁRIO. A apresentação de projetos sem atendimento, de forma injustificada, às correções solicitadas, não suspenderá a contagem dos prazos.

5.3.8. Antes do término dos prazos fixados na tabela acima, e desde que formalizado através de ofício ao LOCATÁRIO justificando os motivos aos quais o LOCADOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. O CRCDF analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Edital ou no Contrato de Locação, caso os prazos não sejam cumpridos.

5.4. Especificações para Elaboração e Aprovação dos Projetos das Adaptações na Tipologia “Built-to-Suit” (BTS)

5.4.1. Os projetos a serem apresentados nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo deverão contemplar, no mínimo, as seguintes disciplinas:

5.4.1.1. Arquitetura;

5.4.1.2. Elétrica;

5.4.1.3. Redes estruturadas, lógica e telefonia;

5.4.1.4. Hidrossanitário;

5.4.1.5. Climatização;

5.4.1.6. Transporte Vertical;

5.4.1.7. Acessibilidade.

5.4.2. Além das disciplinas listadas acima, a etapa de Projeto Executivo deverá contemplar também o projeto de sinalização horizontal e vertical.

5.4.3. Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes, e todas as alterações deverão ser discriminadas em cada versão apresentada.

5.4.4. Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF, acompanhados de ARTs ou RRTs assinadas pelo responsável técnico.

5.4.5. Em ambas as etapas, deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas, dos materiais a serem utilizados, indicação dos elementos que serão aproveitados, dos que serão acrescentados e/ou adequados e demais informações relevantes para a compreensão das adaptações que serão realizadas.

5.4.6. A Planilha apresentada conforme o item 8.2 deverá ser atualizada nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo, caso seja impactada por alterações realizadas nestas etapas.

5.4.7. Anteprojeto

5.4.7.1. Projeto Arquitetônico

5.4.7.1.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações para o perfeito entendimento das informações.

5.4.7.1.2. Indicação das dimensões e materiais das portas e esquadrias, bem como dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

5.4.7.1.3. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores, conforme o Layout e Memorial Descritivo em anexo, com textos identificando o setor/área em cada ambiente.

5.4.7.1.4. Representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

5.4.7.1.5. Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, áreas de circulação e manobra, e o pé-direito.

5.4.7.2. Elétrico (NBR 5410)

5.4.7.2.1. Plantas indicando todos os pontos de tomadas, luminárias e quadros de distribuição de circuitos em todos os ambientes.

5.4.7.2.2. Diagrama unifilar geral de alimentação dos quadros de pavimento a partir do quadro geral de baixa tensão e subestação (se houver).

5.4.7.2.3. Simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas para o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

5.4.7.3. Hidrossanitário (NBR 8160)

5.4.7.3.1. Plantas gerais de todos os pontos para bebedouros e purificadores de água, localização e capacidade do reservatório de água, indicação da população/dia que os reservatórios atendem, cortes e elevações, localização dos ralos, torneiras para limpeza e indicação do sistema de irrigação, se houver.

5.4.7.3.2. Todas as plantas devem conter escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações.

5.4.7.4. Climatização (NBR 16401-1)

5.4.7.4.1. Plantas indicando todas as unidades evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos de refrigeração, grelhas para insuflamento e retorno de ar de cada ambiente.

5.4.7.4.2. Diagrama geral de interligação dos equipamentos e unidades às centrais (se houver).

5.4.7.4.3. Simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas para o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

5.4.7.5. Transporte Vertical (NBR 13994)

5.4.7.5.1. Plantas indicando todos os equipamentos e componentes dos sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, cotas, simbologias, legendas e especificações.

5.4.7.5.2. Cálculo de tráfego de passageiros conforme norma, demonstrando o atendimento à demanda do Regional.

5.4.7.6. Acessibilidade (NBR 9050)

5.4.7.6.1. Plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, incluindo o passeio adjacente, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que comprovem o atendimento aos requisitos de acessibilidade da ABNT e das legislações federal e distrital.

5.4.7.6.2. Detalhamento dos requisitos de acessibilidade previstos para o projeto de ocupação do imóvel, conforme o item 8.2.

5.4.7.6.3. Detalhamento dos acessórios dos sanitários, que poderá ser realizado na etapa do Projeto Executivo.

5.4.7.6.4. Detalhamento das bacias e assentos sanitários, lavatórios, pias, armários, frigobares e bancadas das copas, bebedouros, purificadores de água, indicando localização, altura de instalação e atendimento às condições de circulação, aproximação, transferência e alcance previstas nas normas aplicáveis.

5.4.8. Projeto Executivo

5.4.8.1. O Projeto Executivo deve ser elaborado com base no Anteprojeto aprovado pelo CRCDF, apresentando o "conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no Anteprojeto, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes", conforme preconiza a Lei nº 14.133/21, art. 6º, inciso XXVI.

5.4.8.2. O Projeto Executivo deve contemplar, além das informações já constantes do Anteprojeto, no mínimo:

5.4.8.2.1. Projeto Arquitetônico

5.4.8.2.1.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras.

5.4.8.2.1.2. Detalhamento de todos os sanitários e copas, incluindo locação, altura, materiais, marca e modelo das louças sanitárias, metais e acessórios, além de detalhamento dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

5.4.8.2.1.3. Detalhamento dos armários existentes e/ou a construir.

5.4.8.2.2. Elétrico

5.4.8.2.2.1. Desenhos técnicos detalhados contendo as plantas de todas as áreas internas e externas do imóvel, entrada de energia, subestação (se houver), todos com escalas, cotas, simbologias, legendas e especificações.

5.4.8.2.2.2. Indicação em planta de todos os circuitos (tipo e seção de condutores, isolamento, finalidade do circuito, etc.), pontos de tomadas, caminhamento das eletrocalhas, perfilados e eletrodutos que serão acrescentados ou alterados.

5.4.8.2.2.3. Projeto executivo luminotécnico contendo posicionamento e especificação das luminárias, com memória de cálculo de iluminação por ambiente. Indicação das localizações dos interruptores e das seções comandadas (seletividade).

5.4.8.2.2.4. Diagramas unifilares e multifilares dos quadros elétricos de distribuição e alimentação contendo memória de cálculo de capacidade de circuitos terminais e alimentadores, proteções e comandos, curto-circuito, inclusive para os quadros e circuitos destinados ao suprimento de cargas dos sistemas de climatização, transporte vertical e hidrossanitária.

5.4.8.2.3. Redes Estruturadas, Lógica e Telefonia

5.4.8.2.3.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.3.2. Indicação do caminhamento das eletrocalhas, perfilados, eletrodutos e cabos a serem acrescentados ou alterados. Planta de locação e especificação dos pontos de rede lógica e de telefonia.

5.4.8.2.3.3. Detalhamento dos racks, do CPD e das entradas de dados e telefonia vindos da via pública.

5.4.8.2.4. Hidrossanitário

5.4.8.2.4.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.4.2. Plantas, detalhes e isométricos das instalações de água fria, esgoto e pluvial a serem construídas ou alteradas.

5.4.8.2.5. Climatização

5.4.8.2.5.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.5.2. Indicação do caminhamento, percursos e especificação dos dutos de ar, linhas frigorígenas e redes de drenagem de água de condensação.

5.4.8.2.5.3. Memória de cálculo do dimensionamento do sistema de climatização demonstrando o pleno atendimento à demanda do Regional e aos requisitos normativos.

5.4.8.2.6. Transporte Vertical

5.4.8.2.6.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.6.2. Indicação das marcas, modelos, acabamentos, especificações e capacidade dos sistemas de transporte vertical.

5.4.8.2.7. Acessibilidade

5.4.8.2.7.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.7.2. Detalhamento dos sanitários acessíveis (barras, bacias sanitárias, assentos, acessórios, alarmes, etc.). Detalhamento das rampas e escadas com indicação das dimensões e acabamentos.

5.4.8.2.7.3. Detalhamento dos guarda-corpos e corrimãos.

5.4.8.2.7.4. Detalhamento de todas as sinalizações e alertas exigidos pelas legislações aplicáveis.

5.4.8.2.7.5. Detalhamento do estacionamento, incluindo vagas para idosos e pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, caminhamentos e acessos.

5.4.8.2.7.6. Detalhamento da calçada adjacente e rebaixos para pedestres, se houver.

5.4.8.2.8. Sinalização Horizontal e Vertical

5.4.8.2.8.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas, detalhes dos dizeres das placas e letreiros, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.8.2. O projeto deve contemplar a instalação de placas em aço em cada sala, identificando sua utilização, e placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns.

5.4.9. Projeto para Aprovação nos Órgãos Competentes

5.4.9.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações necessários para aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura de Belo Horizonte, se for o caso.

5.4.9.2. A aprovação dos projetos, a implantação das adaptações, a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do habite-se válidos e considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCDF e a ocupação característica deste, constituem requisitos para o recebimento do imóvel.

5.5. Informações Relevantes para Realização das Obras de Adaptação

5.5.1. Conforme diretriz contida no item 5.2.2.1, as obras de adaptação deverão ser realizadas em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, incluindo nesse período todo o trâmite para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, com a obtenção dos respectivos alvarás e certidões.

5.5.3. O LOCADOR deverá obter todas as licenças e aprovações necessárias ao desenvolvimento dos serviços de adaptação, perante órgãos distritais e federais, pagando emolumentos e taxas correspondentes, observando as leis, regulamentos e códigos de posturas. Também deverá cumprir quaisquer outras formalidades que vierem a ser necessárias, além do pagamento, à sua custa, das multas porventura impostas por autoridades distritais e federais, decorrentes de fatos a que tiver dado causa.

5.5.4. Ao final das obras de adaptação do espaço, este Conselho irá avaliar a adequação do imóvel à proposta, aos requisitos deste Projeto Básico e às soluções detalhadas no Layout e Memorial Descritivo. Contudo, não serão avaliadas as adequações técnicas de implementação dos projetos, as quais são de competência dos Responsáveis Técnicos.

5.5.5. Caso este Regional verifique desconformidade das adaptações, os serviços deverão ser refeitos de maneira a atender as exigências preconizadas pelo LOCATÁRIO. Caso o refazimento dos serviços implique em atraso do prazo de conclusão da obra, o LOCADOR estará sujeito à aplicação das penalidades cabíveis.

5.6. Vistoria

5.6.1. Para o recebimento do imóvel por parte do LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá elaborar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato de locação, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento. Para cada ambiente, o LOCADOR deverá elaborar ficha de vistoria conforme modelo (Anexo VIII), contendo, no mínimo:

5.6.1.1. Identificação do imóvel, pavimento e ambiente;

5.6.1.2. Planta chave do ambiente;

5.6.1.3. Tipos, cores, marcas e modelos dos revestimentos, esquadrias e acabamentos;

5.6.1.4. Descrição dos acessórios existentes (por exemplo, espelho, bancada, barras de apoio etc.);

5.6.1.5. Descrição e especificação dos equipamentos (ar condicionado, elevador etc.);

5.6.1.6. Quantidade de tomadas, interruptores e pontos lógicos;

5.6.1.7. Quantidade, marca e modelo das luminárias e lâmpadas;

5.6.1.8. Estado de conservação dos revestimentos e acabamentos;

5.6.1.9. Descrição dos equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio existentes;

5.6.1.10. Descrição de patologias, se existentes;

5.6.1.11. Fotos do ambiente (todas as paredes, teto e piso).

5.6.2. O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.

5.7. Dos Deveres das Partes

5.7.1. Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, será aplicado, no que diz respeito aos deveres do LOCADOR e do LOCATÁRIO, o disposto na SEÇÃO IV da Lei 8.245/91.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO DO PAGAMENTO

6.1. Do Recebimento

6.1.1. O imóvel objeto de eventual locação ou aquisição deverá ser recebido em plenas condições de uso pelo LOCATÁRIO, pronto e acabado, conforme descrito no item 4.1 deste Projeto Básico (Requisitos do Imóvel).

6.1.2. O recebimento do imóvel deverá ser precedido pela apresentação de um Laudo de Vistoria, a ser elaborado pelo LOCADOR, conforme detalhado no item 5.5 deste Projeto Básico, no qual deverão constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.

6.1.3. O referido documento indicará, como “condição inicial do imóvel”, o espaço já adaptado para ocupação deste Regional. Diante disso, a conclusão das adequações vincula o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO. Os efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação) somente terão início após o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO.

6.2. Da Liquidação e do Pagamento

6.2.1. O contrato somente terá efeitos financeiros para o pagamento de aluguéis e qualquer outra despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, formalizados em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.

6.2.2. A eventual locação de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei n. 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o CRCDF não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do Chamamento Público ou da locação.

6.2.3. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado preferencialmente por meio de boleto bancário até o quinto dia útil subsequente ao mês vencido. Caso o LOCADOR opte por não emitir boleto, o pagamento poderá ser realizado por meio de

transferência bancária, PIX ou outro meio digital. Eventuais taxas relacionadas a essas operações poderão ser descontadas do valor total do pagamento. Nestes casos, a contratada deverá indicar conta bancária ou chave PIX de sua titularidade e deverá possuir mecanismo de controle de entrada de valores, não sendo o CRCDF responsável pelo envio de comprovante, salvo em situações excepcionais.

6.2.4. Se, no momento da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de regularidade junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SIAFI e ao CADIN, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o LOCADOR será notificado pelo Gestor do Contrato para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de caracterização de descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/21.

6.2.5. Ocorrendo atraso no pagamento, por motivo ao qual o LOCADOR não tiver dado causa e para o qual não tenha contribuído, o LOCATÁRIO, no respectivo pagamento, fará incidir juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, apurados de forma simples e *pro rata die*, e, após decorridos mais de 30 (trinta) dias, atualizará o valor devido com base no índice ajustado, *pro rata die*.

6.2.6. Caso sejam necessárias reformas, reparos ou adaptações de qualquer natureza na estrutura do imóvel, com o objetivo de atender às necessidades do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal (CRCDF) previstos originalmente na contratação ou decorrente de fatores supervenientes, as despesas correspondentes a essas intervenções serão obrigatoriamente deduzidas do valor do aluguel devido ao locador.

6.2.6.1. A realização de tais serviços deverá ser previamente comunicada ao locador, formalizada por meio de instrumento específico, que poderá optar por realizá-los diretamente, conforme cronograma aprovado pelo CRCDF.

6.2.6.2. valores das deduções serão comprovados mediante apresentação dos documentos fiscais correspondentes, em conformidade com a legislação aplicável.

6.2.6.3. Adicionalmente, será assegurada a execução dos serviços em conformidade com as normas técnicas e regulamentos legais vigentes, especialmente no que se refere à segurança, acessibilidade e funcionalidade do imóvel.

6.3. Responsabilidades Relativas às Obrigações Financeiras do Imóvel

6.3.1. Responsabilidades da Contratante

A partir do recebimento do imóvel e até a sua devolução ao locador, será de responsabilidade da Contratante o pagamento das seguintes despesas:

- Taxas condominiais ordinárias;
- Serviços de facilities contratados, incluindo, mas não se limitando, à limpeza, segurança e manutenção.

6.3.2. Responsabilidades da Contratada

Ficarão sob responsabilidade exclusiva da Contratada o pagamento das seguintes despesas:

- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Taxa de Limpeza Pública (TLP) ou taxas similares que incidam sobre o imóvel;
- Seguro contra incêndio do imóvel, abrangendo cobertura compatível com as normas vigentes e o valor do imóvel locado;
- Quaisquer taxas condominiais extraordinárias, especialmente aquelas relacionadas a obras de benfeitorias no edifício, fundo de reserva ou outras despesas que não se enquadrem como taxas condominiais ordinárias.

7. DO REAJUSTE

7.1 O valor locatício mensal será reajustado anualmente, a partir da data da proposta negociada, pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

8.1. Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

8.1.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica, desconsiderando-se

o excesso de formalismo sanável que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

8.1.2. O julgamento das propostas será feito com base:

8.1.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 4 deste instrumento;

8.1.2.2. Na avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados, a ser feita por equipe técnica do CRCDF, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

8.1.2.3. Na avaliação objetiva do imóvel por comissão especialmente designada, mediante a atribuição de pesos e valores aos critérios estabelecidos, conforme Anexo VII.

8.1.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

8.1.4. Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de classificação do imóvel, deverá ser seguido o seguinte fluxo:

Avaliação	Responsável	Critério	Resultado
Técnica	Comissão de Recebimento dos Documentos de Inscrição e Avaliação das propostas e do Estudo do Leiaute	Avaliação estrutural	Retorno para esclarecimentos, aprovados e reprovados
		Avaliação de Acessibilidade	
		Adequação a Lei de zoneamento	
		Avaliação de Documentos Técnico do Imóvel	
		Estudo de Leiaute para verificação da adequação do projeto aos requisitos mínimos do Edital	
		Avaliação objetiva das propostas - atribuição de pesos e valores aos critérios do Edital (anexo xxx)	
Legal/Fiscal	CPC	Regularidade fiscal do proponente, aspectos de propriedade e regularização	Retorno para esclarecimentos, aprovados e reprovados
Fiscal	CPC/ Câmara de Controle Interno	Proposta de preços do imóvel adaptada ao preço de mercado	Contraproposta, aprovada e reprovada

8.1.5. Caso seja constatado que mais de uma proposta atenda a todos os requisitos estabelecidos no Edital, elas estarão pré-qualificadas para posterior procedimento licitatório.

8.2. Critérios para Apresentação e Habilitação da(s) Proposta(s)

8.2.1. As propostas deverão considerar as tipologias de locação Built-to-Suit (BTS) com ou sem *facilities*, sem investimento pelo LOCATÁRIO e sem reversão do imóvel à Administração Pública ao final da locação.

8.2.2. Deverá ser ainda discriminada na proposta a existência de *facilities*, onde deverão ser descritos os *facilities* disponíveis, bem como seus respectivos custos, conforme modelo de proposta Anexo V.

8.2.3. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 apresenta as seguintes descrições para as tipologias:

8.2.3.1. Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

8.2.3.2. Locação *built-to-suit* - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

8.2.4. Os proponentes deverão apresentar, na data prevista no edital do chamamento, a seguinte documentação:

8.2.4.1. Propostas quantitativa e qualitativa, conforme modelos constantes do Anexos V;

8.2.4.2. As propostas deverão ter validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua apresentação;

8.2.4.3. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por este Conselho, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas;

8.2.4.4. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR;

8.2.4.5. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.23424, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores;

8.2.4.6. Projeto de ocupação do imóvel (em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF) demonstrando que o imóvel atende ou permite adaptação para atendimento aos requisitos descritos no item 4.1.

8.2.5. O projeto de ocupação deverá conter, no mínimo:

8.2.5.1. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores previstos no Projeto Executivo. Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área;

8.2.5.2. Representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos;

8.2.5.3. Projeto de alocação de pontos de iluminação, rede elétrica, lógica, telefonia e sistema de climatização, com indicação de elevadores ou plataformas com capacidades;

8.2.5.4. Demonstração de que o acesso ao imóvel e o hall de entrada atendem aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050;

8.2.5.5. Rotas acessíveis internas a partir do hall, atendendo aos requisitos da NBR 9050;

8.2.5.6. Sanitários acessíveis que atendem aos requisitos de dimensões do item 7.5 da NBR 9050, com restrições para flexibilizações para edificações existentes ou em reforma;

8.2.5.7. Requisitos para transposição e deslocamento nas regiões de portas, conforme itens 6.11.2.1 a 6.11.2.4 da NBR 9050;

8.2.5.8. Ambientes da copa para instalação de purificador de água, geladeira, armário e demais equipamentos, atendendo às condições de circulação, aproximação e alcance de utensílios conforme item 4 da NBR 9050;

8.2.5.9. Planta da calçada demonstrando o atendimento aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050;

8.2.5.10. Atendimento às legislações federal e distrital, no que couber, além da NBR 9050;

8.2.5.11. Planta do estacionamento com demarcação, quantidade de vagas, áreas de circulação e manobra, e pé-direito;

8.2.5.12. Memorial descritivo (compatível com Word e PDF) dos acabamentos internos e externos, elevadores e/ou plataformas, sistemas de iluminação, de redes elétrica, lógica, telefonia e de climatização existentes, capacidade dos reservatórios de água, sistemas de controle de acesso, CFVT e SPDA, e descrição das adaptações, se necessárias.

8.2.6. Planilha (em arquivo compatível com Excel e PDF), contendo:

8.2.6.1. Todos os setores, com a respectiva área, o pé-direito e o número de postos de trabalho previstos no ambiente;

8.2.6.2. As áreas de uso comum (circulação, hall, estacionamento, etc.), sanitários e copas com as respectivas áreas e pés-direito;

8.2.6.3. A área útil (sem paredes) e total (incluindo paredes) ofertada;

8.2.6.4. Declaração de que irá realizar todas as adaptações necessárias para a implantação da Sede do CRCDF, atendendo aos requisitos constantes deste Projeto Básico, conforme modelo disponibilizado no AnexoVI;

8.2.6.5. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador/proprietário, conforme relacionado no item 5.1.1;

8.2.6.6. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2;

8.2.6.7. Documentos do imóvel, conforme relacionados no item 5.1.3.

8.2.8. Facilities

8.2.8.1. Serão considerados, para fins de pontuação que diz respeito a avaliação objetiva constante no Anexo VII - gestão integrada de serviços prediais (*facilities*) das seguintes atividades:

8.2.8.1.1. Elevadores, incluindo sua manutenção preventiva e corretiva.

8.2.8.1.2. Fornecimento, abastecimento e manutenção de geradores para atender pelo menos as áreas comuns e pelo menos um dos elevadores, as luzes de emergência e o sistema de incêndio.

8.2.8.1.3. Sistema de Climatização - preferencialmente do tipo ar central, em pleno funcionamento, devidamente dimensionado para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima e o leiaute a ser aprovado pelo CRCDF, incluindo sua manutenção preventiva e corretiva, com limpeza periódica dos dutos no caso de ar condicionado central.

8.2.8.1.4. Limpeza e manutenção preventiva e corretiva das instalações prediais das áreas privativas e comuns.

8.2.8.1.5. Sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, além de treinamentos periódicos de simulação para evacuação de usuários do prédio, conforme determinação da legislação específica ao assunto.

8.2.8.1.6. Brigadistas contra incêndio.

8.2.8.1.7. Manutenção predial da área de escritórios, banheiros, copa e demais áreas de uso exclusivo do CRCDF.

8.2.8.1.8. Controle de Acesso - entrada e saída de pessoas e veículos, com uso de catracas tanto na portaria de acesso ao prédio quanto na garagem.

8.2.8.1.9. Infraestrutura completa para elétrica, lógica, hidráulica, telefonia, incêndio e ar-condicionado para atender toda a população do CRCDF.

8.2.8.1.10. Dedetização (desinsetização, descupinização e desratização) das áreas comuns e também das áreas de uso exclusivo do CRCDF.

8.2.8.1.11. Limpeza e manutenção da área de escritórios, banheiros, copa, refeitórios e demais áreas de uso exclusivo do CRCDF.

8.2.8.1.12. Vigilância Orgânica e Eletrônica (CFTV) 24 horas.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Considerando a diversidade de valores no mercado imobiliário, decorrente da localização e das características de cada imóvel, o valor locatício mensal será parte integrante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tal.

9.2. Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado, será elaborada, por profissional habilitado, uma avaliação do imóvel, quando da escolha e previamente à celebração do contrato, em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior ao apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisado para refletir os preços de mercado.

9.2.1. Ficará a cargo do LOCADOR a elaboração do laudo de avaliação do imóvel, para fins de comprovação da adequação do valor da locação ao valor de mercado.

9.2.1.1. O referido laudo de avaliação do imóvel deverá ser realizado por engenheiro, com comprovação de inscrição no CREA, ou por arquiteto com inscrição no CAU, ambos habilitados para a realização do serviço (apresentar ART ou RRT), devendo atender às normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2, bem como à Instrução Normativa SPU/ME nº 067/2022.

9.3. Cumpre destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na Instrução Processual da Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, o “laudo de avaliação do bem imóvel,” que comprove seu valor de mercado, elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la, podendo ser realizado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

9.4. Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, o valor ofertado estará sujeito à avaliação prévia, a ser realizada pela Câmara de Controle Interno do CRCDF.

9.5. Entende-se, ainda, que as mesmas diretrizes se aplicam ao imóvel a ser locado cuja escolha tenha se dado por meio de processo licitatório, caso se conclua, após o Chamamento Público, pela necessidade de sua locação.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 No caso de inadimplemento de suas obrigações, o participante do chamamento estará sujeito, sem prejuízo das sanções legais nas esferas civil e criminal, às seguintes penalidades, aplicadas isolada ou cumulativamente:

10.1.1. Advertência: por faltas leves, entendidas como aquelas decorrentes de descumprimento das regras editalícias, desde que não evidenciem má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários ao CRCDF, e não resultem de ato de improbidade.

10.1.2. Multas, estipuladas da seguinte forma:

10.1.2.1. Multa moratória de até 0,5% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias, caso o(a) OFERTANTE descumpra as obrigações pactuadas.

10.1.2.2. Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, no caso de ilícitos administrativos ocorridos no chamamento público, tais como:

10.1.2.2.1. Propor recursos administrativos manifestamente protelatórios;

10.1.2.2.2. Deixar de entregar a documentação completa exigida para participação no certame;

10.1.2.2.3. Deixar de atender às convocações do CRCDF;

10.1.2.2.4. Desistir da proposta, salvo por motivo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração, ou nas hipóteses legalmente admitidas;

10.1.2.2.5. Declarar falsamente o cumprimento dos requisitos de habilitação, sabendo ou devendo saber que não os cumpre;

10.1.2.2.6. Não apresentar proposta definitiva no prazo estabelecido; ou

10.1.2.2.7. Tumultuar a sessão pública.

10.1.2.3. Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrat, caso o participante do chamamento venha a impedir, prejudicar, frustrar ou fraudar o certame, ainda que o objetivo não seja consumado, ou caso o participante ou o contratante apresente declaração ou qualquer outro documento falso durante o curso do certame ou da execução do contrato.

10.1.3. As penalidades acima relacionadas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

10.1.4. No processo de aplicação de sanções, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultando-se defesa prévia ao interessado, nos termos da Lei.

11. VINCULAÇÃO COM O PLANEJAMENTO ESTATÉGICO

11.1. Alinhamento ao PCA

11.1.1. A contratação ou aquisição dos objetos deste projeto não consta no PCA CRCDF 2024. A partir dos imóveis eventualmente oferecidos por ocasião do Chamamento Público, será providenciada sua inclusão, observando-se o trâmite regulamentado.

11.1.2. A contratação, se for o caso, deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual de 2024 e de 2025.

11.2. Alinhamento ao Planejamento Estratégico

11.2.1. A contratação pretendida não está diretamente vinculada a nenhum dos Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do Sistema CFC/CRCs – 2018/2027.

11.2.2. Todavia, relaciona-se, ainda que de forma indireta, ao desdobramento do item 15 – Assegurar adequada infraestrutura e suporte logístico às necessidades do Sistema CFC/CRCs.

12. Responsáveis

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

GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 27/12/2024 às 13:08:59.