



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal  
Subsecretaria de Administração Geral  
Diretoria de Licitações

Termo de Referência - SECTI/SUAG/DLIC

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAL HABILITADO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL (LOCAÇÃO).**

**1. DEFINIÇÃO DO OBJETO SER LICITADO.**

1.1. O presente Termo de Referência visa detalhar os elementos necessários à contratação de pessoa jurídica ou profissional habilitado, com formação superior ou cujo responsável técnico tenha a especificada formação, para elaboração de laudo técnico pericial para aferição do valor de mercado a ser arbitrado para a locação do imóvel localizado no **SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 02, BLOCO 'C', Nº 249, 256, 278, EDIFÍCIO TOUFIC, considerando todas as benfeitorias e modificações descritas no projeto básico anexado no documento 120963518 do processo 04008-00000766/2023-51**, devendo considerar, para a sua elaboração, também o laudo de avaliação elaborado pela TERRACAP, anexado sob o id. 123683469 do processo acima referenciado.

**2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO - NECESSIDADE E MOTIVAÇÃO.**

2.1. Este processo tem por objetivo a contratação de pessoa jurídica ou profissional habilitado, com formação superior ou cujo responsável técnico tenha a especificada formação, para a elaboração de laudo técnico pericial para aferição do valor de mercado a ser arbitrado para a locação do imóvel localizado no **SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 02, BLOCO C, Nº 249, 256, 278, NOMINADO EDIFÍCIO TOUFIC, considerando todas as benfeitorias e modificações descritas no projeto básico anexado no documento 120963518 do processo 04008-00000766/2023-51**, se valendo, em análise crítica, do laudo de avaliação elaborado pela TERRACAP, juntado sob o id. 123683469 do processo acima referenciado, devendo ser considerada na precificação a integralidade das exigências quanto às benfeitorias descritas no Projeto Básico, dentre elas e sem prejuízo das outras apontadas no referido documento:

- 1) rede lógica telefônica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na quantidade definida em layout pela Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do DF, devidamente instalada em piso elevado (itens 3.6 e 3.12 do projeto básico) ou, na falta de layout, compatibilizada com um ambiente para, no mínimo, 90 (noventa) usuários;
- 2) a instalação na área locada, às expensas do locador, das 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 ao órgão e de acordo com o layout apresentado/definido pela SECTI/DF ou por ele designado (item 3.7 do projeto básico) ou, na falta de layout, compatilizada com um ambiente para, no mínimo, 90 (noventa) usuários;

3) apresentar, preferencialmente, piso elevado 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 (item 3.8 do projeto básico).

4) adaptação dos locais destinados a atendimento de usuários dos serviços às pessoas com deficiência e idosos (item 3.9 do projeto básico);

5) "Rack Centralizador – "patch painel" para redes lógica e de telefonia em quantidade suficiente para atender as estações de trabalho. Caso a edificação possua mais de um andar, deverá ser disponibilizado, no mínimo, um "Rack Centralizador – "patch painel" para redes lógica e de telefonia por andar (item 3.10 do projeto básico), devendo o "Rack Centralizador" ser suprido por *nobreak*, de modo a garantir o funcionamento dos equipamentos em possível falta de energia (item 3.11 do projeto básico);

6) todo cabeamento lógico devidamente identificado e certificado, seguindo as práticas para a execução de infraestrutura de TI (item 3.13 do projeto básico);

7) fiação elétrica, telefônica e de rede lógica deverá passar por canaletas internamente e embudas e não aparentes (item 3.14 do projeto básico), devendo a fiação ter dimensão (cumprimento) suficiente para alimentar os equipamentos eletrônicos das unidades que compõem a SECTI/DF (item 3.15 do Projeto Básico), devendo ser a rede elétrica estabilizada, no padrão ABNT NBR 14.136 (item 3.17 do projeto básico) e com quadro elétrico independente para a instalação de computadores (item 3.18 do projeto básico);

8) sistema de cabeamento estruturado com, no mínimo, categoria 6, com adoção da Norma TIA-568 (item 3.16 do projeto básico);

9) disponibilização de serviço de manutenção da rede elétrica (item 3.23 do projeto básico);

10) programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao *layout* fornecido pela SECTI/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 à segurança, facilidade de acesso e locomoção dentro do imóvel (item 3.37 do projeto básico);

11) apresentação dos seguintes sistemas: I - 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 pela SECTI/DF; II - Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico; III - Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir abandono seguro da edificação, de acordo com a norma ABNT 9077/2001; IV - Sistema de Iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em local que estimulem a concentração de público; V - Sistema de detecção de fumaça automática e alarme (item 3.39 do projeto básico);

12) disponibilização de brigada contra incêndio e pânico e segurança patrimonial (item 3.40 do projeto básico);

13) adaptações de *layout* nos termos dos itens 3.41 e 3.42 do projeto básico;

14) 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 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 (item 3.44 do projeto básico);

15) A manutenção predial – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

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

2.2. A descrição dos itens acima não exclui a necessidade de observância integral dos itens exigidos no Projeto Básico elaborado pela Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI.

2.3. A pretensa contratação decorre da necessidade de locação de imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal, em razão das atuais condições de acomodação dos servidores desta Secretaria e, sob esse aspecto, menciona-se que em 11 de junho de 2023, foi instaurado processo administrativo licitatório visando a celebração de contrato de locação de bem imóvel destinado à instalação das unidades administrativas da Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal, de maneira que se possa alocar os servidores da pasta em ambiente adequado, salubre, acessível e ergonômico. O referido processo (04008-00000766/2023-51) foi iniciado por meio do Documento de Formalização de Demanda (114815376).

2.4. O Senhor Secretário de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação instituiu Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI, por meio da Portaria nº. 56, de 29 de junho de 2023, para praticar os atos administrativos necessários à locação de imóveis para o atendimento das necessidades da SECTI/DF.

2.5. A Comissão procedeu à instrução processual, em obediência aos normativos aplicáveis, notadamente ao Decreto Distrital nº. 33.788/2012 e aos Pareceres Normativos 949/2012 e 607/2015-PGDF.

2.6. Realizou-se pesquisa junto à Secretaria de Planejamento, Orçamento e Administração do Distrito Federal, acerca da existência de imóveis pertencentes ao Distrito Federal, com as características para o suprimento das necessidades do órgão, o que foi respondido negativamente pela SEPLAD/DF. Após, foi realizado trabalho, tendo a Comissão afirmado que houve o esgotamento das possibilidades de imóveis localizados no Setor Comercial Sul, a contemplar a possível nova sede.

2.7. O trabalho realizado pela Comissão Permanente de Locação de Imóvel consistiu, para o que interesse à pretensa contratação, na prospecção dos imóveis disponíveis na região, bem como a realização da respectiva pesquisa de preços (planilha orçamentária anexada sob o id. 119849346), resultando na prolação de decisão pelo Senhor Secretário de Estado Ciência, Tecnologia e Inovação da época (Despacho 120458023), com a escolha do imóvel destinado ao estabelecimento da nova sede deste órgão.

2.8. Os autos foram encaminhados para a TERRACAP, por meio do Ofício nº 4/2023 - SECTI/GAB/CPLI (120781152), com a solicitação de realização de vistoria técnica e laudo de avaliação de aluguel do imóvel indicado pelo Senhor Secretário na decisão acima referenciada (imóvel localizado

no Setor Comercial Sul, Quadra 02, Bloco C, nº 249, 256, 278, nominado Edifício TOUFIC).

2.9. A TERRACAP apresentou avaliação (Laudo de Avaliação Nº 1001/2023 - TERRACAP/DICOM /GEPEA/NUPEA - documento 123683469), o qual estabeleceu, expressamente, que "o método de avaliação empregado na determinação do valor da locação do imóvel foi o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, recorrendo-se à técnica estatística inferencial (Regressão Linear Múltipla)" e que "utilizaram-se para isso elementos amostrais da região do avaliando. Os elementos de pesquisa foram coletados pelo Nupea/Terracap".

2.10. A estatal exarou ato administrativo reconhecendo que "o valor total obtido na avaliação perfaz **R\$41.500,00 (quarenta e um mil e quinhentos reais por mês)**" e, ainda, que "**não foram consideradas no valor apresentado quantias referentes a taxas condominiais nem tampouco eventuais melhorias a serem executadas no imóvel. Ou seja, o valor apresentado leva em consideração o imóvel como se encontra, conforme vistoria realizada *in loco*, não contemplando inclusões de infraestrutura, alterações de *layout*, impostos de qualquer natureza ou itens afins**".

2.11. Por assim dizer, o laudo realizado pela TERRACAP apresentou discrepância se comparado com o preço atestado pela Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI, valendo atenção para o fato de que não foram consideradas, para a sua realização, as melhorias obrigatórias a serem implementadas no imóvel e que se encontram descritas no Projeto Básico apresentado no processo para a contratação da locação em questão.

2.12. A Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI encaminhou o laudo de avaliação para o proprietário do imóvel, dando ciência acerca da avaliação realizada, pela TERRACAP e solicitando fosse apresentada manifestação à luz da avaliação realizada, por meio de correspondência eletrônica datada de 6 de outubro de 2023.

2.13. Nesse sentido, o proprietário do imóvel apresentou laudo de avaliação discordando daquela realizada pela estatal. Procedeu-se à precificação da locação em questão no importe de **R\$87.300,00 (oitenta e sete mil e trezentos reais)**, conforme item 25.3.1 do laudo anexado sob o id. 125260488, tendo o proprietário considerado na sua elaboração, todos os ambientes já prontos, contemplando a inserção de todas as instalações abaixo indicadas, sendo, portanto, estas já consideradas no padrão de acabamento a compor o preço unitário da locação ora proposta:

" a saber: a) área útil mínima de 1.500,00 m<sup>2</sup> e máxima de 2.000,00m<sup>2</sup>; b) área mínima de 1.000,00 m<sup>2</sup> para atendimento da estrutura administrativa e de pessoal da SECTI; c) Entre 300,00 m<sup>2</sup> e 500,00m<sup>2</sup> destinados à instalação de um hub de tecnologia, atendimento no estilo *coworking*, com foco em "startups" que queiram utilizar o espaço para o desenvolvimento indicado nesse ofício; d) rede lógica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220V na quantidade definida em *layout* pela SECTI/DF, devidamente instalada em piso elevado, ou em canaletas elétricas que contornam o pavimento, sendo posteriormente distribuídas dentro da área das divisórias já instaladas; e) divisórias instaladas, painéis, portas corrediças, com obediência às normas de acessibilidade, persianas e/ou venezianas, ou quaisquer outras estruturas que se fizerem necessárias para o pleno atendimento ao órgão potencial locatário e de acordo com o layout a ser apresentado/definido pelo SECTI/DF ou por ele designado. f) A área locada deverá apresentar, preferencialmente, piso elevado, 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 9050.3.7 g) Os locais destinados aos setores de atendimento aos usuários dos serviços da SECTI/DF deverão ser adaptados para portadores de necessidades especiais e idosos, ou piso vinílico, sem elevação, sendo que as redes lógica e

elétrica deverão ser distribuídas por canaletas, e também em área interna do rodapé das divisórias em MDF existentes ou a serem instaladas, conforme exigência da SECTI/DF".

2.14. Sendo assim, após análise da instrução processual, em que verificou-se a existência de divergência entre a pesquisa de preço realizada pela Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI e a avaliação elaborada pela TERRACAP, restou o embaraço no que diz respeito à celebração da pretensa contratação.

2.15. Entretanto, atendendo ao que impõe a Lei de Licitações, bem como entendimento da PGDF quanto ao tema, o valor do imóvel a ser locado deve ser compatível com o preço praticado no mercado e, se levar em consideração o laudo de avaliação apresentado pela Terracap, o valor mínimo de mercado referente à pretensa locação é superior ao valor apontado no laudo. Além disso, nota-se o próprio laudo atestando que "não foram consideradas no valor apresentado quantias referentes a taxas condominiais nem tampouco eventuais melhorias a serem executadas no imóvel. Ou seja, o valor apresentado leva em consideração o imóvel como se encontra, conforme vistoria realizada *in loco*, não contemplando inclusões de infraestrutura, alterações de *layout*, impostos de qualquer natureza ou itens afins", **o que leva à conclusão que não foi aferido a efetiva compatibilização do preço do imóvel tal como locado**.

2.16. Repita-se, em razão da desconsideração das melhorias a serem realizadas no imóvel (infraestrutura e alteração de *layout*"), o que se impõe por se tratar de alterações imprescindíveis ao desenvolvimento das atividades da Pasta, não se pode aferir que o valor orçado pela TERRACAP seja compatível com o valor de mercado, especialmente por não considerar itens que necessariamente devem compor o valor da locação.

2.17. Sob essa perspectiva, levando-se em conta os requisitos contidos em parecer exarado pela d. Procuradoria-Geral do Distrito Federal (Parecer Normativo nº. 949/2012-PGDF/PGCONS e 607/2015-PGDF/PGCONS) se fez necessária a provocação da Assessoria Jurídico-Legislativa, ante a fundada dúvida de que a avaliação realizada pela TERRACAP não refletiu o preço de mercado do bem, por não considerar os itens exigidos no projeto básico.

2.18. Em manifestação, a Assessoria Jurídico-Legislativa suscitou dúvida quanto a possibilidade de utilização de laudo de avaliação a ser realizado por empresa terceirizada e assinado por profissional técnico apto se valendo do referido laudo para valoração probatória do valor a ser pago pela Administração (Nota Jurídica n.º 107/2023 - SECTI/AJL, documento 126275095).

2.19. Em manifestação conclusiva, a Procuradoria-Geral do Distrito Federal se posicionou, por meio do Parecer Jurídico n.º 619/2023 - PGDF/PGCONS (128556860), segue trecho:

"Como se observa, a questão não gira em torno de decidir qual, dentre os laudos apresentados, deve ser adotado como referência para o valor de mercado da locação, se o produzido pela Terracap ou se outro, produzido por profissional supostamente habilitado, mas apresentado pelo particular interessado na contratação (locador).

A preferência pela adoção do Laudo de Avaliação emitido pela Terracap como base para aferição da compatibilidade do valor da locação com a prática de mercado, apontada no Parecer nº 473/2022 – PGCONS/PGDF, decorre de sua presunção de veracidade e legitimidade, característica intrínseca do ato administrativo emanado por empresa pública cuja competência já foi expressamente reconhecida pelo TCDF.

Diante disso, a adoção de valor superior ao que apontado pelo laudo de avaliação da Terracap demanda sejam apontadas, de forma técnica e motivada, as supostas falhas metodológicas da referida análise mercadológica oficial. Quanto ao ponto, adere-se à posição defendida pela Assessoria Jurídico-Legislativa em sua manifestação de ID SEI 126275095:

“66. Os atos administrativos, em que pese a divergência conceitual e a ausência de conceito trazido pela norma, a doutrina majoritária informa que, são as declarações jurídicas que produzem efeitos, emanada pelo Estado ou agente da Administração, no exercício das funções administrativas. Celso Antônio Bandeira de Mello <sup>7</sup>, por exemplo, conceitua o ato administrativo como a "declaração do Estado (ou de quem lhe faça as vezes - como, por exemplo, um concessionário de serviço público), no exercício de prerrogativas públicas, manifestada mediante providências jurídicas complementares da lei a título de lhe dar cumprimento, e sujeitas a controle de legitimidade por órgão jurisdicional".

67. Somado a isso, os atos administrativos são dotados de presunção de veracidade, pelo que os fatos alegados pela Administração Pública se presumem verdadeiros. Trata-se de uma prerrogativa inerente ao Poder Público, estando presente em todos os atos da Administração, independentemente da natureza<sup>8</sup>. Contudo, tal presunção é aquela chamada no mundo jurídico de *juris tantum*, ou seja, é uma presunção relativa ou condicional.

68. O princípio da presunção da veracidade traz a inversão do ônus da prova, porquanto, havendo questionamentos sobre estes, caberá a parte interessada provar a alegação da discordância com o ato, devendo comprovar, de forma cristalina, que os fatos em que se fundamentam a sua pretensão são verdadeiros<sup>9</sup>. Portanto, o particular, uma vez cientificado do laudo de avaliação da Terracap, pode apresentar contraprova, a fim de atestar a veracidade daquilo que alega.

69. Contudo, deve a área técnica realizar a análise e o cotejamento das informações, apresentando, assim, as suas justificativas para o acatamento ou não, a exemplo da juntada de outros contratos de locação para órgãos do Distrito Federal, informações estas que podem ser encontradas na rede mundial de computadores em virtude do dever de transparência. Frisa-se que, a ausência de setor e/ou servidores no quadro desta Secretaria de Estado de engenharia para avaliação técnica, não tem condão de inviabilizar a consecução dos trabalhos de escolha, vez que a análise dos técnicos já se encontram acostadas aos autos, devendo a área técnica demonstrar o interesse público e a vantajosidade para a Administração Pública, procedimentos que não ensejam, per si, análise técnica da matéria de engenharia.”

Dessa forma, embora não se afaste, de forma apriorística, a possibilidade de eventual adoção de laudo de avaliação apresentado pelo pretenso locador do imóvel, fato é que a presunção de veracidade e legitimidade do laudo produzido pela Terracap implica a necessidade de que o particular interessado infirme os fundamentos e metodologia aplicados pela empresa pública na produção do referido laudo. Em outras palavras, cabe ao particular interessado o ônus de provar, da forma como entender cabível, que o laudo da Terracap é equivocado.

Firmada essa premissa jurídica, toda a discussão quanto ao valor de referência do aluguel se desenvolverá em termos técnico-probatórios, cabendo ao gestor público competente, auxiliado pelas unidades técnicas da Secretaria consultante, ou até mesmo buscando auxílio técnico em outros órgãos ou entes públicos, avaliar a prova produzida pela potencial locadora, de forma a formar seu convencimento acerca da razoabilidade, ou não, do preço ofertado.

### 3. CONCLUSÃO

Ante o exposto, opina-se, s.m.j., que embora não se afaste, de forma apriorística, a possibilidade de adoção de laudo de avaliação firmado por profissional habilitado, apresentado por particular interessado, a presunção de veracidade e legitidade do laudo produzido pela Terracap implica a necessidade de que esse infirme, de forma técnica, os fundamentos e metodologia aplicados pela empresa pública em sua produção, de forma a demonstrar em que consistiria a alegada falha na análise mercadológica empreendida."

2.20. Diante do interesse público em apreço, pela necessidade de mudança de sede desta Secretaria em função da precariedade do espaço que atualmente está ocupado por 85 (oitenta e cinco) servidores, 3 (três) estagiários, distribuídos em 39 (trinta e nove) estações de trabalho e 1 (um) colaborador da FUNAP, todos acomodados em um espaço de aproximadamente 285m<sup>2</sup> e estando especificadas fundamentadamente as razões da escolha do imóvel em questão e que estão devidamente descritas na decisão proferida pelo então Secretário de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal, justifica-se a necessidade da contratação de profissional habilitado para a realização de laudo de avaliação mercadológica de maneira a se verificar a real compatibilidade com o preço de mercado.

2.21. Mencione-se que a elaboração do laudo, ao contrário daquele realizado pela Terracap, para que se possa aferir ao real valor de mercado da locação, deverá contemplar os custos de todas as exigências apresentadas no Projeto Básico, valendo a descrição dos seguintes itens, sem prejuízo de outros porventura existentes também no Projeto Básico:

Avaliação para fins de aferição do valor de mercado da locação de imóvel corporativo, designado por **Setor Comercial Sul, Quadra 02, Bloco C, nº 249, 256, 278, nominado Edifício TOUFIC**, para acomodar aproximadamente 85 (oitenta e cinco) servidores, 9 (nove) estagiários e 1 (um) colaborador da FUNAP, acrescido de 15 (quinze) a 20 (vinte) vagas de garagem para abrigar carros oficiais de propriedade do Distrito Federal, contemplando-se todos os itens (benfeitorias) contidos no Projeto Básico anexado no processo da contratação (documento acostado sob o id. 120963518, do Processo 04008-00000766/2023-51), dentre eles:

- 1) rede lógica telefônica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na quantidade definida em layout pela Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do DF, devidamente instalada em piso elevado (itens 3.6 e 3.12 do projeto básico) ou, na falta de layout, compatibilizada com um ambiente para, no mínimo, 90 (noventa) usuários;
- 2) a instalação, às expensas do locador, na área locada, das divisórias, painéis divisórios, portas corrediças, obedecendo as normas de acessibilidade, persianas e/ou venezianas, ou quaisquer outras estruturas que se fizerem necessárias para o pleno atendimento ao órgão e de acordo com o layout apresentado/definido pela SECTI/DF ou por ele designado (item 3.7 do projeto básico);
- 3) apresentar, preferencialmente, piso elevado 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 (item 3.8 do projeto básico).
- 4) adaptação dos locais destinados a atendimento de usuários dos serviços às pessoas com deficiência e idosos (item 3.9 do projeto básico);
- 5) "Rack Centralizador –“patch painel” para redes lógica e de telefonia em quantidade suficiente para atender as estações de trabalho. Caso a edificação possua mais de um andar, deverá ser disponibilizado, no mínimo, um "Rack Centralizador –“patch painel” para redes lógica e de telefonia por andar (item 3.10 do projeto básico), devendo o "Rack Centralizador" ser suprido por *nobreak*, de modo a garantir o funcionamento dos equipamentos em possível falta de energia (item 3.11 do projeto básico);
- 6) todo cabeamento lógico devidamente identificado e certificado, seguindo as práticas para a execução de infraestrutura de TI (item 3.13 do projeto básico);
- 7) fiação elétrica, telefônica e de rede lógica deverá passar por canaletas internamente e embudas e não aparentes (item 3.14 do projeto básico), devendo a fiação ter dimensão (cumprimento) suficiente para alimentar os equipamentos eletrônicos das unidades que compõem a SECTI/DF (item 3.15 do Projeto Básico), devendo ser a rede elétrica estabilizada, no padrão ABNT NBR 14.136 (item 3.17 do projeto básico) e com quadro elétrico independente para a instalação de computadores (item 3.18 do projeto básico);
- 8) sistema de cabeamento estruturado com, no mínimo, categoria 6, com adoção da Norma TIA-568 (item 3.16 do projeto básico);
- 9) disponibilização de serviço de manutenção da rede elétrica (item 3.23 do projeto básico);



10) programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao *layout* fornecido pela SECTI/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 à segurança, facilidade de acesso e locomoção dentro do imóvel (item 3.37 do projeto básico);

11) apresentação dos seguintes sistemas: I - 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 pela SECTI/DF; II - Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico; III - Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir abandono seguro da edificação, de acordo com a norma ABNT 9077/2001; IV - Sistema de iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em local que estimulem a concentração de público; V - Sistema de detecção de fumaça automática e alarme (item 3.39 do projeto básico);

12) disponibilização de brigada contra incêndio e pânico e segurança patrimonial (item 3.40 do projeto básico);

13) adaptações de *layout* nos termos dos itens 3.41 e 3.42 do projeto básico;

14) 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 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 (item 3.44 do projeto básico);

15) A manutenção predial – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

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

2.22. Diante disso, o processo tem por objetivo a contratação de profissional habilitado, com formação superior, preferencialmente em engenharia civil ou arquitetura, para a elaboração de laudo pericial para precificação do valor do aluguel, observadas as normas vigentes para a elaboração do

referido laudo, considerando para a aferição do preço de mercado todas as benfeitorias exigidas no projeto básico contido no processo originário (04008-00000766/2023-51), o qual instruirá os presentes autos.

### 3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS.

3.1. O contratado terá a incumbência de elaborar e apresentar laudo pericial de avaliação relativo ao valor da locação do imóvel designado por **SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 02, BLOCO C, Nº 249, 256, 278, NOMINADO EDIFÍCIO TOUFIC, considerando todas as benfeitorias e modificações descritas no projeto básico anexado no documento 120963518 do processo 04008-00000766/2023-51**, devendo considerar, para a sua elaboração, também, o laudo de avaliação elaborado pela TERRACAP, anexado sob o id. 123683469 do processo acima referenciado.

3.2. O imóvel que se pretende locar possui as seguintes características:

IMÓVEL: Setor Comercial Sul, Quadra 02, Bloco C, nº. 249, 256, 2780 Edifício Toufic.

REGIÃO ADMINISTRATIVA: RA-I - Plano Piloto.

ÁREA LOCADA: 1.484,29 m<sup>2</sup> - referentes ao 6º e 7º pavimentos, térreo e 3º subsolo, sendo considerado, em conformidade com o Laudo de Avaliação Nº 1001/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (123683469), de acordo com o quadro abaixo:

Tabela 1 - Quadro de áreas

Pavimento	Área de habite-se	Coefficiente de equivalência (Conforme item 5.7.3 da norma ABNT NBR 12721:2006)	Área equivalente (m <sup>2</sup> )
7º pavimento	479,75	1,00	479,75
6º pavimento	479,74	1,00	479,74
Térreo	269,55	1,00	269,55
3º subsolo	510,50	0,50	255,25
<b>Total</b>	<b>1.739,54</b>	-	<b>1.484,29</b>

3.3. A elaboração do laudo pericial deverá ser antecedida de visita *in loco* e observar a normatização técnica aplicável, dentre elas as normas descritas no item 4 deste Termo de Referência e a Norma Brasileira ABNT - NBR 14.653, se valendo das informações contidas no Processo SEI nº. 04008-00000766/2023-51, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

3.4. Todos os itens que repercutem no valor da pretensa locação deverão ser considerados no valor final da locação, incluindo as benfeitorias descritas no Projeto Básico, dentre elas:

1) rede lógica telefônica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na quantidade definida em layout pela Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do DF, devidamente instalada em piso elevado (itens 3.6 e 3.12 do projeto básico) ou, na falta de layout, compatibilizada com um ambiente para, no mínimo, 90 (noventa) usuários;

- 2) a instalação, às expensas do locador, na área locada, das divisórias, painéis divisórios, portas corrediças, obedecendo as normas de acessibilidade, persianas e/ou venezianas, ou quaisquer outras estruturas que se fizerem necessárias para o pleno atendimento ao órgão e de acordo com o layout apresentado/definido pela SECTI/DF ou por ele designado (item 3.7 do projeto básico);
- 3) apresentar, preferencialmente, piso elevado 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 (item 3.8 do projeto básico).
- 4) adaptação dos locais destinados a atendimento de usuários dos serviços às pessoas com deficiência e idosos (item 3.9 do projeto básico);
- 5) "Rack Centralizador –“patch painel” para redes lógica e de telefonia em quantidade suficiente para atender as estações de trabalho. Caso a edificação possua mais de um andar, deverá ser disponibilizado, no mínimo, um "Rack Centralizador –“patch painel” para redes lógica e de telefonia por andar (item 3.10 do projeto básico), devendo o "Rack Centralizador" ser suprido por *nobreak*, de modo a garantir o funcionamento dos equipamentos em possível falta de energia (item 3.11 do projeto básico);
- 6) todo cabeamento lógico devidamente identificado e certificado, seguindo as práticas para a execução de infraestrutura de TI (item 3.13 do projeto básico);
- 7) fiação elétrica, telefônica e de rede lógica deverá passar por canaletas internamente e embudas e não aparentes (item 3.14 do projeto básico), devendo a fiação ter dimensão (cumprimento) suficiente para alimentar os equipamentos eletrônicos das unidades que compõem a SECTI/DF (item 3.15 do Projeto Básico), devendo ser a rede elétrica estabilizada, no padrão ABNT NBR 14.136 (item 3.17 do projeto básico) e com quadro elétrico independente para a instalação de computadores (item 3.18 do projeto básico);
- 8) sistema de cabeamento estruturado com, no mínimo, categoria 6, com adoção da Norma TIA-568 (item 3.16 do projeto básico);
- 9) disponibilização de serviço de manutenção da rede elétrica (item 3.23 do projeto básico);
- 10) programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada ao *layout* fornecido pela SECTI/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 à segurança, facilidade de acesso e locomoção dentro do imóvel (item 3.37 do projeto básico);
- 11) apresentação dos seguintes sistemas: I - 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 pela SECTI/DF; II - Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico; III - Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir abandono seguro da edificação, de acordo com a norma ABNT 9077/2001; IV - Sistema de Iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em local que estimulem a concentração de público; V - Sistema de detecção de fumaça automática e alarme (item 3.39 do projeto básico);
- 12) disponibilização de brigada contra incêndio e pânico e segurança patrimonial (item 3.40 do projeto básico);
- 13) adaptações de *layout* nos termos dos itens 3.41 e 3.42 do projeto básico;

14) 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 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 (item 3.44 do projeto básico);

15) A manutenção predial – preventiva e corretiva – das infraestruturas físicas, elétricas e hidráulicas, arcando, integralmente, com o ônus relativo à mão-de-obra, serviços e materiais necessários à realização de tais atividades;

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

### 3.5. Ademais, o laudo deverá conter, no mínimo:

3.5.1. Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;

3.5.2. Objetivo;

3.5.3. Finalidade;

3.5.4. Identificação e caracterização do bem avaliado;

3.5.5. Área construída;

3.5.6. Área do terreno;

3.5.7. Proprietário (a);

3.5.8. Pessoa física ou jurídica executora do Laudo com o nº do CREA ou CAU;

3.5.9. Indicação do (s) método (s) utilizado (s), com justificativa da escolha;

3.5.10. Diagnóstico de Mercado;

3.5.11. Resultado da avaliação e sua data de referência, confirmando-o na equação apresentada;

3.5.12. Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (recolhida) e RRT;

3.5.13. Ressalvas e pressupostos;

3.5.14. Pesquisa de Mercado;

3.5.15. Tratamento de dados;

3.5.16. Equação de regressão;

3.5.17. Análise de sensibilidade;

3.6.17. Testes de aderência;

3.6.18. Tabela de enquadramento do Grau de fundamentação;

3.6.18. Tabela de enquadramento do Grau de precisão.

3.6.18. A contratada deverá fornecer arquivo digital com os arquivos gerados, incluindo relatório fotográfico da avaliação, se valendo, também, do software - SISDEA.

## 4. **DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

4.1. Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021;

- 4.2. Lei Federal nº8.245, de 18 de outubro de 1991;  
Decreto Distrital nº 33.788, de 13 de julho de 2012;  
Parecer Normativo nº 949/2012 - PROCAD/PGDF;
- 4.3. Parecer Normativo nº 607/2015 - PRCON/PGDF; e
- 4.4. Decreto Distrital nº. 44.330, de 16 de março de 2023.
- 4.5. demais normas vigentes que regem a matéria.

## 5. **DA HABILITAÇÃO**

### 5.1. Apresentação dos documentos abaixo discriminados:

5.1.1. Declaração, sob as penas de lei, da inexistência de fatos supervenientes impeditivos para sua contratação (120963288);

5.1.2. Declaração de 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, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos (conforme inciso V do Art. 27 da Lei 8.666/93) (120963288);

5.1.3. Dados do representante legal da empresa e, se for o caso, procuração que o investe de poderes necessários para a representação em licitação pública;

5.1.4. Contrato Social da contratada, em caso de pessoa jurídica.

5.1.5. Certidão Negativa de Falência e recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da empresa, datado dos últimos 30 (trinta) dias, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão;

5.1.6. Certificado de Regularidade perante o FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;

5.1.7. Certificado de Regularidade perante o INSS, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1.991, alterada pela Lei nº 8.870, de 15 de abril de 1994;

5.1.8. Certidão quanto a regularidade trabalhista, nos termos do artigo 62, III, da Lei 14.133/2021.

5.2. Prova de Regularidade com a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada, mediante a apresentação de certidão conjunta, expedida pela Secretaria de Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e a Dívida Ativa da União, por elas administrados, conforme preconizado no artigo 1º do Decreto nº 6.106/2007; Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva, com efeito de negativa, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Governo do Distrito Federal, de que não há exigência legal em função da Atividade Comercial, conforme orientação da Secretaria de Fazenda do Distrito Federal ou do município, caso aplicável;

5.2.1. Cópia do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência.

5.3. Considerando o art. 155, da Lei nº 14.133/2021, será realizada prévia pesquisa junto ao Portal Oficial do Tribunal de Contas da União (consulta consolidada de Pessoa Jurídica) para aferir se existe algum registro impeditivo ao direito de participar de licitações ou celebrar contratos com o ente sancionador (Parecer nº 087/2020 PRCON/PGDF).

## 6. DO PRAZO CONTRATUAL.

6.1. O prazo para vigência do presente contrato será de 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado por igual período, na forma da legislação vigente.

6.2. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

6.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o locador deverá enviar comunicação escrita à SECTI/DF, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato.

## 7. MODELO DE FORNECIMENTO E INSTRUMENTO DE AJUSTE.

### 7.1. DO MODELO DE FORNECIMENTO

7.1.1. Conforme se extrai da legislação (artigo 24, X, da Lei nº. 8.666/1993), a locação do imóvel será precedida de avaliação de maneira a se atestar a sua compatibilidade com o preço de mercado. De igual forma, Lei nº. 14.133/2021 estabelece a necessidade de avaliação prévia do bem. Embora realizada avaliação pela TERRACAP, tem-se que na oportunidade não foram cotadas as benfeitorias obrigatórias, contidas no Projeto Básico, situação que suscitou dúvida acerca da correspondência entre o valor de mercado da locação, já com as benfeitorias e o valor atestado pela TERRACAP.

7.1.2. Nessa linha, se faz necessária a elaboração de laudo de avaliação, devendo ser apresentado laudo circunstanciado, apresentado, no mínimo com os requisitos descritos no tópico 3.5 deste Termo de Referência.

### 7.2. DO INSTRUMENTO DE AJUSTE

7.2.1. Sem prejuízo do Título III (dos contratos administrativos) da Lei nº 14.133/2021, o presente instrumento e a proposta dos adjudicatários serão partes integrantes da Nota de Empenho de despesa, a qual substituirá o instrumento de contrato, ante a presença dos requisitos contidos no artigo 95 da Lei nº. 14.133/2021.

7.2.2. A recusa injustificada do adjudicatário em aceitar a Nota de Empenho no prazo de 5 (cinco) dias úteis após seu envio caracterizará o descumprimento total da obrigação, sujeitando-o às penalidades legalmente estabelecidas ficando facultada a esta Secretaria convocar os proponentes remanescentes, obedecida a ordem de classificação.

7.2.3. O prazo de que trata o item antecedente poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, na forma do disposto no §1º do art. 90 da Lei nº 14.133/2021.

7.2.4. É vedada a subcontratação, cessão ou transferência parcial ou total do objeto do presente Instrumento.

### 7.3. DO LOCAL E PRAZO DE ENTREGA.

7.4. O serviço contratado deverá ser entregue pela CONTRATADA na Subsecretaria de Administração Geral, localizada na sede desta Secretaria, a saber anexo do Palácio do Buriti, Praça do

Buriti CEP: 70075-900, 14º Andar, Salas 1401, 1411 e 1415, Telefones: (61) 3312-9952 / 9919 / 9904.

7.5. O prazo de entrega será de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da nota de empenho, podendo o prazo ser prorrogado por 10 (dez) dias, mediante termo de recebimento.

## 8. DO MECANISMO DE GESTÃO CONTRATUAL - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

### 8.1. PAPÉIS E RESPONSABILIDADES

8.1.1. Para a execução do contrato, será implementado o método de trabalho baseado no conceito de delegação de responsabilidade. Esse conceito define o CONTRATANTE como responsável pela gestão do contrato e pela verificação de aderência dos serviços prestados aos padrões de qualidade exigidos; e a CONTRATADA como responsável pela execução dos serviços e gestão dos recursos humanos necessários.

8.1.2. A execução dos serviços contratados pressupõe a existência dos seguintes papéis e responsabilidades:

8.1.2.1. **GESTOR DO CONTRATO:** servidor com atribuições gerenciais, designado para coordenar e comandar o processo de gestão e fiscalização da execução contratual, indicado pela autoridade competente.

8.1.2.2. **PREPOSTO:** representante da CONTRATADA, responsável por acompanhar a execução do contrato e atuar como interlocutor principal junto à CONTRATANTE, incumbido de receber, diligenciar, encaminhar e responder as principais questões técnicas, legais e administrativas referentes ao andamento.

8.1.2.3. A CONTRATADA deverá indicar formalmente um preposto apto a representá-la junto ao CONTRATANTE, o qual deve responder pela fiel execução dos serviços contratados.

8.1.2.4. Para evitar que o CONTRATANTE fique eventualmente sem acesso ao preposto, deverá ser indicado um substituto.

8.1.2.5. É vedada a indicação de pessoas estranhas ao quadro funcional da CONTRATADA para desempenharem a função de preposto.

### 8.2. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

8.2.1. A Contratada se obriga:

8.2.1.1. A cumprir os prazos e demais exigências deste Termo de Referência.

8.2.1.2. A realizar a leitura de todas as condições da contratação constantes neste Termo de Referência, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento.

8.2.1.3. A responder pelos danos causados por seus agentes.

8.2.1.4. A manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

8.2.1.5. A instruir seus empregados a respeito das disposições presentes no contrato.

8.2.1.6. A designar preposto, aceito pela contratante, durante o período de vigência do contrato, para representá-la administrativamente sempre que for necessário.

- 8.2.1.7. A Prestar todas as informações solicitadas pela contratante, de forma clara e concisa.
- 8.2.1.8. A Permitir e facilitar, a qualquer tempo, a fiscalização pela Contratante em relação aos produtos adquiridos.
- 8.2.1.9. A Contratada fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, do artigo 125 da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2.1.10. A não permitir a utilização de qualquer trabalho de menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre.
- 8.2.1.11. A arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados nos artigos 103 e 124, da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2.1.12. A respeitar os termos estipulados no Decreto nº 38.365, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 143, de 27 de julho de 2017, que regulamenta a Lei Distrital nº 5.448/2015, o qual proíbe conteúdo discriminatório contra a mulher.
- 8.2.1.13. A zelar pelo sigilo e segurança das informações repassadas pelo Contratante;
- 8.2.1.14. A programar os serviços de forma a compatibilizá-los com os horários de serviço do órgão demandante e dimensionar as equipes necessárias para o cumprimento do prazo contratual.
- 8.2.1.15. A notificar à Administração por escrito de qualquer anormalidade detectada, seja na execução do serviço, seja no estado geral de conservação em que se encontra o bem a ser recuperado;
- 8.2.1.16. Informar à Comissão Executora, com antecedência mínima de 72h (setenta e duas horas) horas, após a assinatura do instrumento contratual ou emissão de nota de empenho, acerca do cronograma físico das tarefas inerentes aos serviços contratados, consoante o presente Termo de Referência, para aprovação da Fiscalização contratual;
- 8.2.1.17. Designar para a execução dos serviços somente profissionais habilitados e com o nível de escolaridade exigida para a atividade;

### **8.3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE**

- 8.3.1. A Contratada se obriga a:
- 8.3.1.1. Receber o objeto do contrato e atestar a Nota Fiscal/Fatura.
- 8.3.1.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela contratada, de acordo com o Termo de Referência e proposta de preços.
- 8.3.1.3. Exercer o acompanhamento e a fiscalização na entrega e recebimento do objeto contratado, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhado os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 8.3.1.4. Notificar a contratada, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições em relação ao serviço fornecidos.
- 8.3.1.5. Aplicar as sanções regulamentares e contratuais se necessário.



- 8.3.1.6. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pela empresa contratada.
- 8.3.1.7. Comunicar à contratada às eventuais irregularidades observadas na prestação dos serviços, para adoção das providências saneadoras.
- 8.3.1.8. Exigir o cumprimento de todos os compromissos assumidos pela contratada.
- 8.3.1.9. Rejeitar, no todo ou em parte, os bens em desacordo com as obrigações assumidas pela contratada.
- 8.3.1.10. Notificar à contratada eventuais irregularidades no cumprimento das obrigações contratuais.
- 8.3.1.11. Emitir relatórios sobre os atos relativos à execução do contrato que vier a ser firmado, em especial, quanto ao acompanhamento e fiscalização da execução dos serviços, assim como as exigências de condições estabelecidas no termo de fomento e, se for o caso, a proposta de aplicação de sanções.
- 8.3.1.12. Designar servidor como executor para o contrato ao qual serão incumbidas as atribuições legais.
- 8.3.1.13. Impor sanções contratuais caso suas demandas de correção de irregularidades, notificadas à contratada, não sejam corrigidas dentro do prazo estabelecido.
- 8.3.2. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela Contratada;
- 8.3.3. Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados; Glosar nas faturas a serem pagas as importâncias estimadas relativas aos danos causados por sua culpa ou dolo, quando da execução do contrato;
- 8.3.4. Extinguir o contrato, nos termos dos artigos 137 e seguintes da Lei Nacional nº 14.133/2021.

#### 8.4. **DA FISCALIZAÇÃO**

- 8.4.1. A fiscalização da execução do ajuste do presente Instrumento será exercida por comissão ou servidor da Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal, legalmente habilitado e designado para desempenhar esta função, com poderes para praticar quaisquer atos que se destinem a preservar os direitos do CONTRATANTE.
- 8.4.2. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive aquela resultante de imperfeições técnicas, vícios ou inobservância ao regramento legal e aos termos do presente Termo de Referência e, na ocorrência destes, não implica corresponsabilidade do CONTRATANTE ou de seus agentes.
- 8.4.3. Sem prejuízo de outras atribuições legais, poderá a fiscalização do CONTRATANTE:
  - 8.4.3.1. Determinar as medidas necessárias e imprescindíveis ao correto fornecimento contratado, bem como fixar prazo para as correções das falhas ou irregularidades constatadas; e
  - 8.4.3.2. Sustar quaisquer serviços ou fornecimentos que estejam sendo realizados em desacordo com o especificado no presente instrumento, ou ainda que possam atentar contra o sigilo de informações, a segurança de pessoas ou de bens do CONTRATANTE.
  - 8.4.3.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser

autorizadas pela autoridade competente da Secretaria de Estado de Ciência, Tecnologia e Inovação do Distrito Federal, em tempo hábil para a adoção das medidas pertinentes.

8.4.3.4. O fornecimento rejeitado, seja devido a a inobservância das regras legais e estabelecidas neste instrumento, seja por ter sido considerado mal executado, deverá ser refeito corretamente, com o tipo de execução e o uso de materiais aprovados pela fiscalização, arcando a CONTRATADA com os ônus decorrentes do fato.

## 8.5. DO RECEBIMENTO DO OBJETO

8.5.1. O objeto da contratação deverá ser entregue e recebidos por servidor, ou comissão, designados pela autoridade competente, conforme o disposto no art. 140 da Lei nº 14.133/2021, da seguinte forma:

8.5.1.1. **PROVISORIAMENTE**, para efeito de posterior verificação da conformidade do objeto contratado com as especificações exigidas;

8.5.1.2. **DEFINITIVAMENTE**, após a verificação da qualidade do objeto contratado e consequente aceitação, cuja manifestação deverá ocorrer no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar do recebimento provisório.

8.5.2. Em caso de conformidade, o servidor ou comissão autorizará o pagamento, emitindo o aceite definitivo dos produtos entregues.

8.5.3. Qualquer não conformidade quanto ao fornecimento, apontada pelo servidor ou comissão, acarretará o não recebimento.

8.5.4. O servidor ou comissão discriminará, em termo circunstanciado, em 2 (duas) vias, as irregularidades encontradas, ficando a CONTRATADA com o recebimento de uma das vias para as devidas providências, até o prazo previsto para o adimplemento da obrigação, cientificada de que está passível das penalidades cabíveis.

8.5.5. À CONTRATADA caberá sanar as irregularidades apontadas no recebimento, até o prazo previsto para o adimplemento da obrigação, submetendo o objeto impugnado à nova verificação, ficando suspenso o pagamento até a execução das correções necessárias, sem prejuízo de aplicação das penalidades cabíveis.

8.5.6. O recebimento provisório ou definitivo não exclui a responsabilidade civil pela solidez e segurança com relação ao objeto contratado, nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato, dentro dos limites estabelecidos pela lei ou pelo instrumento de ajuste

## 9. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9.1. Para fins de comprovação da capacidade técnica, a empresa deverá apresentar Atestado de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, declarando ter a empresa fornecido ou estar fornecendo o objeto, compatível em características com o objeto deste Termo de Referência.

## 10. DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS

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

## 11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será feito de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal.

11.2. O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal, desde que o documento de cobrança esteja em condições de liquidação e pagamento e já esteja devidamente atestado pelo executor do contrato.

11.3. A apresentação da Nota Fiscal ocorrerá após o recebimento definitivo do objeto do contrato, que deverá ser apresentada ao gestor ou comissão gestora do contrato que, após ser atestado será objeto de pagamento, no prazo acima estabelecido, mediante Ordem Bancária creditada em conta corrente indicada pela CONTRATADA.

11.4. Passados 30 (trinta) dias sem o devido pagamento por parte da Administração, a parcela devida será atualizada monetariamente, desde o vencimento da obrigação até a data do efetivo pagamento de acordo com a variação “pro rata tempore” do IPCA, nos termos do art. 3º do Decreto nº 37.121/2016.

11.5. Para efeito de pagamento, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos, sem prejuízo da manutenção de todas as condições de habilitação contidas na lei de regência e no presente Termo de Referência:

11.5.1. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei n.º 8.036/90);

11.5.2. Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal, e

11.5.3. Prova de regularidade com a Fazenda Federal por meio da Certidão Conjunta de Débitos relativos aos Tributos Federais, inclusive contribuições previdenciárias, e a Dívida Ava da União, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil (Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014).

11.5.4. Comprovação mensal, junto ao gestor responsável pelo repasse de recurso público, a regularidade no atendimento às suas obrigações de natureza fiscal, trabalhista e previdenciária relativas a seus empregados. ( Lei nº 5.087, de 25 de março de 2013).

## 12. DA GARANTIA CONTRATUAL

12.1. Não será exigida a garantia contratual prevista artigo 96 (caput), e §1º, da Lei nº 14.133/2021.

## 13. ESTIMATIVA DE PREÇO

13.1. O valor total estimado para o fornecimento do objeto é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

## 14. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da contratação do objeto do presente instrumento correrão à conta dos recursos específicos consignados no orçamento desta Secretaria e estarão devidamente indicadas na declaração de disponibilidade orçamentária.

## 15. DAS SANÇÕES APLICÁVEIS

15.1. O licitante ou o contratado, conforme o caso, será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações (art. 155, caput, da Lei nº 14.133/2021):

15.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato: multa de 12% (doze por cento);

15.3. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo: multa de 15% (quinze por cento);

15.4. Dar causa à inexecução total do contrato: multa de 20% (vinte por cento);

15.5. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame: multa de 12% (doze por cento);

15.6. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado: multa de 20% (vinte por cento);

15.7. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta: multa de 20% (vinte por cento);

15.8. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado: 0,5% (cinco décimos por cento), por cada dia de atraso, sobre o valor do contrato, não ultrapassando o limite de 10% (dez por cento) sobre aquele valor;

15.9. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato: multa de 25% (vinte e cinco por cento);

15.10. Fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato: multa de 25% (vinte e cinco por cento);

15.11. Comportar-se de modo inidôneo: multa de 15% (quinze por cento);

15.12. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação: multa de 20% (vinte por cento);

15.13. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013: multa de 25% (vinte e cinco por cento).

15.14. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no Item anterior desta cláusula as seguintes sanções:

15.14.1. Advertência, exclusivamente na hipótese da infração do Item 15.2, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave (§2º do art. 156 da Lei 14.133/2021);

15.14.2. Multas, nas hipóteses e formas previstas no edital e no presente Instrumento, cumulativamente com quaisquer das demais penalidades previstas nesses Instrumentos;

15.14.3. Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta do Distrito Federal, por até 3 (três) anos, nas hipóteses previstas nos Itens 15.3 ao 15.8 desta cláusula, quando não de justificar a imposição de penalidade mais grave; e

15.14.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, por no mínimo 3 (três) anos e até 6 (seis) anos, nas hipóteses previstas nos Itens 15.9 ao 15.13 desta cláusula, e nas hipóteses previstas nos Itens 15.2 ao 15.8 também desta cláusula, quando justificar a imposição de penalidade mais grave .

15.15. O atraso injustificado na execução do contrato, em relação aos prazos estabelecidos, sujeitará a CONTRATADA à multa de mora calculada mediante apuração em processo administrativo,

segundo os percentuais a seguir.

15.15.1. Multa moratória de valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) por dia de atraso, sobre o custo do fornecimento, não ultrapassando o limite de 10% (dez por cento) do valor do contrato.

15.16. A inexecução parcial ou total da contratação sujeitará a CONTRATADA à aplicação de multa apurada em processo administrativo, segundo os percentuais a seguir.

15.16.1. Multa pela inexecução parcial de 12% (doze por cento) sobre o valor não executado do objeto da contratação.

15.16.2. Multa pela inexecução total de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do objeto da contratação.

15.17. A multa de inexecução total do contrato incidirá ainda nos casos em que a CONTRATADA, sem motivo de força maior ou caso fortuito devidamente comprovado, solicitar a rescisão contratual.

15.18. No processo administrativo de apuração das multas previstas nos Itens 15.15 e 15.16, será facultada ao interessado defesa prévia a ser apresentada em até 15 (quinze) dias úteis da intimação (art. 157 da Lei nº 14.133/2021).

15.19. No processo administrativo de aplicação das penalidades previstas nos Itens 15.14.3 e 15.14.4, o interessado será convocado para apresentar defesa prévia no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da intimação, conforme o art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

15.20. Para dar efetividade à aplicação da multa moratória prevista no item 15.15 e das multas previstas nos itens 15.16.1 e 15.16.2, será observado o valor mínimo de R\$ 100,00 (cem reais) para que ocorra a sua cobrança; exceto quando for necessária, além da referida multa, a aplicação de outra penalidade de mesma natureza ou mais gravosa, previstas neste Instrumento.

15.21. 8.9. A aplicação das sanções previstas nesta cláusula não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

15.22. As multas tratadas nesta cláusula serão descontadas do pagamento eventualmente devido pelo CONTRATANTE, bem como da garantia, quando houver, ou, na impossibilidade de ser feito o desconto, recolhidas pela CONTRATADA mediante depósito em conta corrente do CONTRATANTE ou, quando for o caso, cobradas judicialmente.

## 16. **DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

### 16.1. **DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

16.1.1. Será adotado o critério de MENOR PREÇO por Lote para julgamento e classificação das propostas, observados os prazos máximos, as especificações técnicas e os parâmetros mínimos de desempenho e qualidade definidos no presente Instrumento.

16.1.2. O objeto a ser contratado possui valor estimado dentro do limite previsto no inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021 (atualizado pelo Decreto nº 11.871/2023), podendo, portanto, ser adquirido por meio de Dispensa Eletrônica.

16.1.3. No valor apresentado, deverão ser incluídas todas e quaisquer despesas necessárias para o fiel cumprimento do objeto desta contratação, inclusive todos os custos com salários, encargos sociais, previdenciários e trabalhistas de todo o pessoal do fornecedor, como também transportes de qualquer natureza, materiais empregados, inclusive ferramentas, utensílios e equipamentos utilizados, depreciação, aluguéis, administração, impostos, taxas, emolumentos e quaisquer outros custos que,

direto ou indiretamente, se relacionem com o fiel cumprimento pelo Fornecedor.

## 17. **DA SUSTENTABILIDADE**

17.1. A contratada deverá declarar que atende aos requisitos de sustentabilidade previstos no art. 2º da Lei Distrital nº 4.770/2012, em conformidade com o Decreto nº 7.746/2012, que regulamenta o art. 144 da Lei nº 14.133/21, estabelece a implementação de critérios, práticas e ações de logística sustentável no âmbito da Administração Pública do Distrito Federal direta, autárquica e fundacional e das empresas estatais dependentes, devendo ser observados os requisitos ambientais com menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

## 18. **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, pelo telefone 0800-6449060, conforme Decreto Distrital nº 34.031/12.

18.2. É vedada a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança na CONTRATANTE, nos termos do § 2º do art. 3º, do Decreto Distrital nº 32.751/11, que dispõe sobre a vedação do nepotismo no âmbito da Administração Pública Direta e indireta do Poder Executivo do Distrito Federal.

18.3. Fica proibida a adoção de qualquer prática discriminatória contra a mulher, que incentive a violência contra a mulher, que exponha a mulher a constrangimento, homofóbico ou que represente qualquer tipo de discriminação, podendo sua utilização ensejar a rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis, nos termos Lei Distrital nº 5.448/15, que dispõe sobre a obrigatoriedade da inclusão de cláusula de proibição de conteúdo discriminatório contra a mulher nos contratos de aquisição de bens e serviços pelo Distrito Federal, regulamentada pelo Decreto Distrital nº 38.365/2017.

18.4. É vedada a participação, direta ou indiretamente, de licitação, contratação ou execução de obra ou serviço e do fornecimento de bens a eles necessários, de agente público de órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta do Poder Executivo do Distrito Federal CONTRATANTE ou responsável pela licitação, nos termos do Decreto Distrital nº 39.860/19.

18.5. Conforme o disposto no art. 2º da Lei nº 5.061/13, o uso ou emprego da mão de obra infantil constitui motivo para a rescisão do contrato e a aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

18.6. Consoante ao previsto no art. 2º da Lei Distrital nº 4.770/12, conforme com o Decreto Federal nº 7.746, que regulamenta o art. 18º da Lei Federal nº 14.133/21, a Contratada deve observar os requisitos ambientais com o menor impacto ambiental em relação aos seus similares.

18.7. A execução do contrato, bem como os casos omissos, regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, na forma dos arts. 89 e 90 e 92, inciso III, da Lei nº 14.133/21.

Elaborado por

**BRUNO MARIANO SOUZA LOPES FROTA.**

Diretor de Licitações.



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO MARIANO SOUZA LOPES FROTA - Matr.0283539-8, Diretor(a) de Licitações**, em 23/01/2024, às 13:18, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site: [http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **131430423** código CRC= **1F11016B**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Anexo do Buriti 14º andar - Bairro Zona Cívico Administrativa - Bairro Asa Norte - CEP 70075-900 - DF

Telefone(s):

Sítio - <http://www.secti.df.gov.br/>

---

04008-00001576/2023-51

Doc. SEI/GDF 131430423