



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL**  
**Diretoria de Administração Geral**

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 005/2023**

**DEPARTAMENTO DE TRÂNSITO DO DISTRITO FEDERAL**

**ENTREGA DA PROSPECÇÃO**

SAM, Lote A Bloco B - Edifício Sede Detran/DF – CEP 70.620-000 - Brasília/DF - Térreo Protocolo Geral

**1- PROPÓSITO DO EDITAL**

1.1 - Este Edital de Chamamento Público visa verificar a disponibilidade de imóveis no mercado de Sobradinho I e II, Planaltina e Lago Norte, que atenda aos interesses do Departamento de Trânsito do Distrito Federal - Detran/DF, com relação a aluguel de imóvel para a unidade de atendimento de Planaltina – NUTRAN – II e a unidade de Policiamento e Fiscalização de Trânsito Leste - Copol Leste.

**2- OBJETO DO EDITAL**

2.1 - Locação de imóveis para acomodar a Unidade da Copol Leste e a Unidade de atendimento de Planaltina – NUTRAN – II, conforme Lei n.º 8.245, de 18/10/91, Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012 e Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, inciso X, do art. 24 e art. 26:

2.1.1 - O imóvel destinado a Copol Leste deve ter no mínimo 850 m<sup>2</sup> (oitocentos e cinquenta reais) de área útil, localizado nas Regiões Administrativas de: Sobradinho I, Sobradinho II, Planaltina e Lago Norte, para instalação e funcionamento de unidade de Policiamento e Fiscalização de Trânsito Leste - Copol Leste, da Diretoria de Policiamento do Departamento de Trânsito do Distrito Federal - Detran/DF

2.1.2 - O imóvel destinado a Unidade de atendimento de Planaltina – NUTRAN – II, deve ter no mínimo 450 m<sup>2</sup> de área total, devendo possuir no mínimo 7 vagas privativas, localizado na Região Administrativa de Planaltina.

**3- DA JUSTIFICATIVA**

3.1 - O Departamento de Trânsito do Distrito Federal optou pelo Chamamento Público como forma de dar transparência ao processo de seleção de imóveis e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos no Projeto Básico e Anexo.

3.2 - O Chamamento Público permite o acesso de todas as empresas aptas e interessadas a participarem do certame, por meio do envio de propostas.

**4- DA COMISSÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

4.1 - A Comissão para recebimento e análise das propostas será formada por 3 (três) membros, designados por Instrução da DIRETORA DE ADMINISTRAÇÃO GERAL, do Departamento de Trânsito do Distrito Federal, com publicação no Diário Oficial do Distrito Federal, sendo pelo menos dois servidores ocupantes de cargo efetivo ou emprego permanente na Administração Pública.

4.2 - Para subsidiar seus trabalhos, a Comissão poderá solicitar assessoramento técnico de especialista integrante dos quadros da Administração Pública.

4.3 - A Comissão poderá realizar, a qualquer tempo, diligências para verificar a autenticidade das informações e documentos apresentados pelos locadores para esclarecer dúvidas e omissões.

4.4 - São atribuições da Comissão de Seleção:

I. Acompanhamento do processo de Chamamento Público;

II. Recebimento e conferência das propostas;

III. Análise e julgamento sobre a documentação apresentada;

IV. Recebimento de recursos e emissão de parecer dos recursos interpostos;

V. Seleção das propostas habilitadas;

VI. Elaboração de relatório conclusivo;

VII. Demais atividades inerentes ao bom andamento deste Edital.

**5- DA PROPOSTA**

5.1 - Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital na forma digitalizada por meio do site oficial do Departamento de Trânsito do Distrito Federal, qual seja: [www.detran.df.gov.br](http://www.detran.df.gov.br).

5.2 - A proposta não poderá conter emendas, rasuras ou entrelinhas;

5.3 - A proposta deverá conter as seguintes informações mínimas:

Data da emissão da proposta;

Conter nome ou razão social do proponente;

Endereço completo do imóvel ofertado com CEP;

Telefone/e-mail para contato do Proponente;

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

Descrição resumida do imóvel – características técnicas e físicas;

Área útil disponível para locação do imóvel;

Valor de locação por m<sup>2</sup> da área total ofertada, não sendo admitidos custos adicionais, a título de adequação do espaço, considerando todas as especificações previstas no Edital;

Valor mensal e anual da locação, em valor presente à data da apresentação da proposta;

Identificação dos proprietários e seus procuradores (apresentação dos respectivos instrumentos);

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

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

5.5 - O proponente deverá apresentar declaração expressa de que providenciará as devidas adequações no imóvel ofertado para fins de atendimento das especificações contidas no presente Edital, conforme layout a ser elaborado e aprovado pela Locatário, dentro do prazo previsto e sem qualquer custo/ônus ao Contratante/Locatário;

5.6 - Os valores a serem apresentados pelo proponente na proposta cingem-se tão somente ao valor mensal a título da locação do imóvel (valor do aluguel mensal) e deverão considerar todas as especificações previstas no presente Edital, não sendo admitidos custos adicionais a título das adequações e modificações necessárias;

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

**6- DA ENTREGA DA PROPOSTA**

6.1 - A proposta deverá ser entregue no setor de Protocolo do Detran/DF (endereço acima), devendo ser endereçada ao **Comissão de Chamamento Público para Locação de Imóvel do Detran/DF**, nos termos do Projeto Básico (126678702).

6.2 - Todas as propostas entregues serão avaliadas pelo Detran/DF, que verificará o atendimento às condições e exigências contidas no Projeto e no Chamamento Público. As propostas serão classificadas com base em critérios qualitativos.

6.3 - Após a fase de avaliação das propostas, os imóveis ofertados classificados, serão vistoriados. Após vistoria dos imóveis, àqueles considerados aptos serão objeto de negociação específica, de forma a buscar a proposta que melhor atenda ao interesse público e o menor custo por m<sup>2</sup>.

6.4 - As propostas de preços deverão ser compatíveis com o mercado imobiliário de Brasília por meio de pesquisa mercadológica e avaliação realizada pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, e em caso da existência de custas, estas deverão correr às expensas da Contratada.

6.5 - Serão desconsideradas as propostas apresentadas que:

- a) Não contenham as exigências mínimas de apresentação, na forma do item 7 do presente Projeto Básico;  
 b) Não atendam às exigências técnicas contidas no presente Projeto Básico e contenham interpretações dúbias ou rasuradas;  
 c) Contenham valores exorbitantes ou inexequíveis, em desacordo com os preços praticados no mercado ou que apresentem descontos excessivos;  
 d) Apresentem/Ofertem imóvel que não atendam aos interesses públicos a que se destina a pretendida locação;  
 e) Que não atendam as recomendações e exigências contidas nos Pareceres Normativos n.º 949/2012 – PROCAD/PGDF e n.º 607/2015 – PRCON/PGDF.

#### 7- DA CONTRATAÇÃO

- 7.1 - Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar a Unidade de Atendimento de Planaltina e da Copol Leste. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do Detran/DF.  
 7.2 - Entretanto, seus efeitos financeiros e vigência iniciarão após entrega do imóvel, assinatura do termo de recebimento das chaves e apresentação do habite-se e demais documentos exigidos.  
 7.3 - Para assinatura do Contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade jurídica, trabalhista, fiscal do locador e demais documentos elencados no Item 8.5 do Projeto Básico.

#### 8- DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

- 8.1 - Até 2 (dois) dias antes da data fixada para o recebimento das propostas, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar este Edital de Chamamento Público mediante petição a ser enviada para o Departamento de Trânsito do Distrito Federal, na unidade Sede, localizado no SAM, Lote A Bloco B - Edifício Sede Detran/DF – CEP 70.620-000, Brasília/DF - Protocolo, até as 14h00, no horário oficial de Brasília-DF.  
 8.2 - Caberá à Comissão de Seleção do Chamamento Público decidir sobre a petição no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, contado da protocolização do requerimento.  
 8.3 - Acolhida a impugnação ao ato convocatório, será designada nova data para a retificação desse procedimento.

#### 9- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 9.1 - A possível contratação correlata ao objeto do presente Chamamento visa garantir a disponibilidade de imóvel(is) com as características determinadas no Projeto Básico, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, sem que estas características impliquem em ônus para o Detran/DF, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas do Detran/DF sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel;  
 9.2 - Cumpre salientar, ainda, que se porventura alguma situação não prevista no Projeto Básico ocorrer, todas as consequências de sua existência serão regidas pela Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, bem como pelas legislações pertinentes ao tema.  
 9.3 - Independente de declaração expressa, a simples participação neste Chamamento Público implica na aceitação das condições estipuladas no presente edital e submissão total às normas nele contidas.  
 9.4 - Fica assegurado ao Departamento de Trânsito do Distrito Federal o direito de:  
 9.4.1 - Alterar as datas das fases subsequentes à entrega da documentação deste processo de Chamamento Público, dando conhecimento aos interessados, notificando-se, por escrito (e-mail), os locadores que já tenham entregues a documentação, com a antecedência de pelo menos 24 (vinte e quatro) horas antes da data inicialmente marcada.  
 9.4.2 - Revogar o Chamamento Público, em face de razões de interesse público, derivadas de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, e deverá ser anulada por ilegalidade, de ofício ou por provocação de qualquer pessoa, mediante ato escrito e fundamentado, não gerando, nesse caso, para os locadores, qualquer direito à indenização, respeitando o disposto no artigo 59 e parágrafo único da Lei nº 8.666/1993.  
 9.5 - É facultado à Comissão, em qualquer fase do Chamamento Público, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo.  
 9.6 - Ressalta-se a impossibilidade da participação de pessoa jurídica, cujo dirigente, administrador, proprietário ou sócio com poder de direção seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral por consanguinidade ou afinidade até o segundo grau, de agente público com cargo em comissão ou função de confiança que esteja lotado no órgão ou entidade responsável pelo procedimento, ou cuja posição no órgão ou entidade da Administração Distrital seja hierarquicamente superior ao chefe da unidade responsável pela realização do certame, nos termos do art. 8º do [Decreto nº 32.751/2011](#).

#### 10- CRONOGRAMA

- 10.1 - Data limite para a solicitação de esclarecimentos ou impugnação do edital: 28/11/2023  
 10.2 - Data limite para a entrega das propostas: 29/11/2023  
 10.3 - Data de abertura das propostas: 01/12/2023  
 10.4 - Data limite para apresentação de recursos das propostas: 05/12/2023  
 10.5 - Data para julgamento dos recursos das propostas: 08/12/2023  
 10.6 - Data limite de divulgação das propostas classificadas: 12/12/2023  
 10.7 - Data para a divulgação do resultado final das propostas classificadas: 13/12/2023  
 10.8 - Data para apresentação da documentação necessária do imóvel, em atendimento ao Decreto nº 33.788/2012, uma vez que é condição obrigatória para a contratação: 28/12/2023

**Observação:** Após a abertura das propostas apresentadas, a Comissão irá vistoriar os locais a fim de avaliar se foram atendidas as exigências deste Edital. As empresas classificadas ou não, serão devidamente informadas pela Comissão, via e-mail e/ou por telefone, em todas as etapas deste cronograma.

### ANEXO I CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A Unidade de Atendimento de Planaltina, hoje, está localizada na Avenida Independência, Quadra 121, loja 8, Região Administrativa de Planaltina - RA VI, dispõe de setores de atendimento aos cidadãos e vistoria veicular, ocupando uma área aproximada de 680,00 m<sup>2</sup> (seiscentos e oitenta metros quadrados) de área total, contando com as vagas de estacionamento que neste caso estão em área pública. O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária ao funcionamento da unidade foi realizado com base no número de servidores e prestadores de serviço que trabalham diariamente, além do número estimado médio do público flutuante que se utiliza dos serviços nele prestados todos os dias, bem como a área ocupada pelas unidades no imóvel atual, quais sejam:

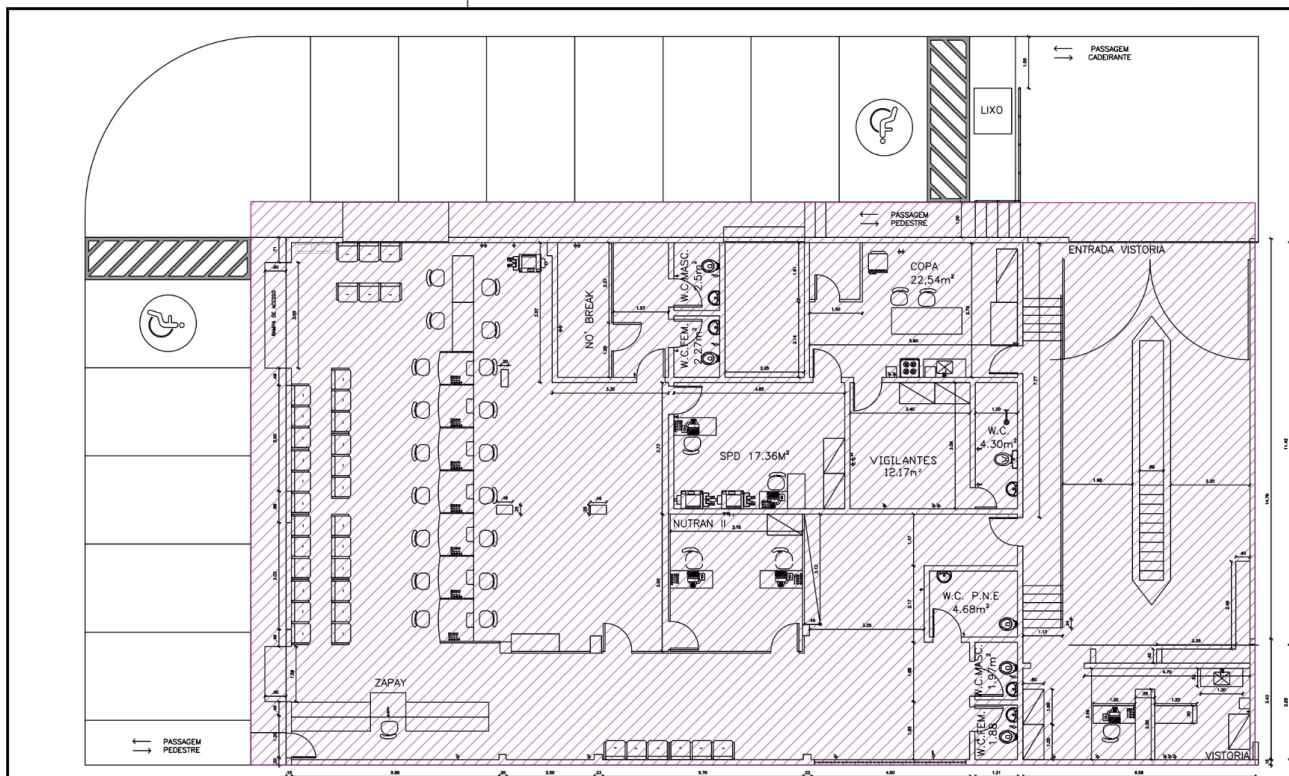
- **População fixa:** 13 servidores e 8 prestadores de serviços. Total de 21 pessoas que trabalham na unidade diariamente.
- **População flutuante no atendimento geral:** 400 usuários/dia - Relatório (93709655).

Os dados foram extraídos dos relatórios gerenciais disponibilizados pela área de planejamento - Boletim Mensal de Atividades.

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

As normas técnicas e legislações vigentes, pertinentes ao caso, utilizadas como parâmetros de cálculo, seguem enumeradas nas figuras 02, 03, 04 e 05 no corpo do texto e nas referências bibliográficas ao final deste documento.

#### Figura 1 - Planta-baixa/Layout Atual



01 PLANTA BAIXA  
ESCALA 1:150

LEVANTAMENTOS:		<b>NUMAP-DETRAN</b> NÚCLEO DE MANUTENÇÃO PREDIAL	FOLHA: <span style="font-size: 2em;">1 / 1</span>	
SALAS: 6	ÁREA EDIFICADA: 450 m <sup>2</sup>		CHEFE: CARLOS ALBERTO COSTA DE LIMA	DATA: JUNHO/2020
GUICHES: 9	ÁREA ÚTIL: 377,65 m <sup>2</sup>		PROJETO: DETRAN PLANALTINA	ESCALA: 1:150
VISTORIA: 1 VALA	VAGAS ESTACIONAMENTO: 12 VAGAS (2 PNE)		DESENHISTA: SYNTHYA MOREIRA ROCHA	
BANHEIROS: 2 FEM; 2 MASC; 1 PNE; 1 VIGILANTE	ÁREA TOTAL: 680,40 m <sup>2</sup>			

Tendo em vista o exposto acima, os imóveis a serem locados deverão atender as seguintes características e especificações mínimas:

**Da Localização do Imóvel**

O imóvel deverá estar localizado na Região Administrativa de Planaltina- RA VI;  
 O imóvel deverá estar localizado em área comercial, administrativa ou institucional (em conformidade com a legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e Planos Diretores Locais (PDL) e não possuir restrição alguma quanto à prestação de serviços oferecidos pelo Detran/DF, com infraestrutura urbana, que permita fácil acesso à pessoas, de veículos particulares e transporte público, com uma distância máxima de 500 metros (Terminal/Parada de ônibus e/ou estação de metrô), com ofertas de serviços alimentares.  
 O imóvel deverá estar localizado em Área de Tarifação Básica - ATB, possuindo disponibilidade para abordagem das operadores de telefonia com fibra óptica e par metálico, tendo como premissa a implantação da rede lógica (GDFNET) do GDF;  
 O local deverá observar os limites de emissão de ruídos em conformidade aos estabelecidos no Anexo I, da Lei nº 4.092, de 30 de janeiro de 2008.

**Das Especificações Gerais**

O espaço físico deverá comportar a demanda populacional e congregar os diversos setores, atualmente em funcionamento na Unidade do Detran Planaltina, além de propiciar a disponibilização de novos serviços;  
 Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, shafts, entre outras áreas comuns do empreendimento;  
 Serão desconsiderados da área útil os espaços destinados a banheiros, caso o imóvel ofertado disponha de sanitários compartilhados por regime de condomínio ficando dispensado do atendimento aos itens 5.5 e 5.6;  
 A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de *layout*, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;  
 O Imóvel deverá possuir no mínimo 7 vagas privativas;  
 Em um raio de máximo de 500 metros deverá existir estacionamento, preferencialmente, público com no mínimo 80 vagas;  
 O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à pessoa com deficiência- PcD, de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2015 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos;  
 As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, e a sua manutenção deverá ficar a cargo do Locador sempre que for necessário;  
 O imóvel deverá atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (CEB), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DFlegal (antiga AGEFIS). O imóvel deverá possuir Carta de Habite-se;  
 Para distribuição e alocação de todos os setores, o espaço do imóvel a ser locado deverá apresentar divisórias/painéis e portas (com fechaduras e chaves devidamente identificadas), preferencialmente novos, ou em bom estado de conservação, bem como estar dimensionado de acordo com o *layout* elaborado pelo Locatário, devendo conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabeamento estruturado) e cabeamento de telefonia.

**Da Rede Elétrica**

As instalações elétricas devem se apresentar em perfeito estado de funcionamento. Caso as instalações elétricas apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionem multas e tarifas adicionais junto à concessionária prestadora dos serviços, estes custos e despesas serão de inteira responsabilidade do proprietário do imóvel (Locador);  
 Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;  
 O segmento de cabo que liga uma tomada do painel de manobra ao ponto do usuário (tomada lógica da área de trabalho) não deverá possuir emendas no trajeto, e possuir no máximo noventa metros de comprimento;  
 A rede elétrica fornecida deverá ser estabilizada para conexão de Rack(s), computadores e impressoras, com o intuito de reduzir a incidência de falhas bem como evitar queima dos equipamentos por ocorrência de sobretensão ou subtensão de energia, com relé protetor de subtensão e sobretensão;  
 Deverá ser constituída em eletro-calha ou eletro-duto, preferencialmente, em PVC antichamas;

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

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

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

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

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

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

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

#### **Da infraestrutura**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com a *layout* de ocupação a ser apresentado pelo Locatário. Os níveis de iluminação, para postos de trabalho, deverão obedecer a NBR 5413;

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

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

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

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

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

#### **Do Espaço Interno**

No ato de assinatura de contrato de locação, o locador deverá fornecer ao locatário a planta-baixa do imóvel, em arquivo de Autocad (.dwg), para a elaboração do layout, com a disposição dos postos de trabalho dos setores que irão compor essa unidade do Detran/DF. O layout com a disposição dos espaços internos será apresentado pelo locatário e executado pelo locador;

O Imóvel deverá conter 01 (uma) copa, com no mínimo 20 m<sup>2</sup>, contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 1 (um) filtro de água, e a disponibilização de no mínimo 05 (cinco) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas, liquidificador e outros aparelhos elétricos, em conformidade com *layout* apresentado pelo Locatário.

O imóvel deverá possuir balcão de atendimento para recepcionar o cidadão, conforme *layout* definido pelo Locatário;

O imóvel deverá possuir banheiros coletivos para utilização do público de acordo com as especificações mínimas do Código de Obras - Lei nº 6.138 de 26/04/2018, Decreto nº 39.272 de 02/08/2018 e alterações, com capacidade de público flutuante de 400 (quatrocentas) pessoas/dia (capacidade de atender no mínimo quatro pessoas, sendo uma PcD, nos banheiros femininos e masculinos, cada um).

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

O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 1 (uma) pessoa, por banheiro. Os banheiros deverão possuir adaptação para Pessoas com Deficiência - PcD, atendendo à NBR 9050:2015;

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

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

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

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

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

O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina ou pavimentação similar). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes;

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

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

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

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

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

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

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

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

Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO, dos serviços que serão de sua responsabilidade.

Caso o imóvel tenha sistema de climatização, deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m<sup>2</sup>);

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

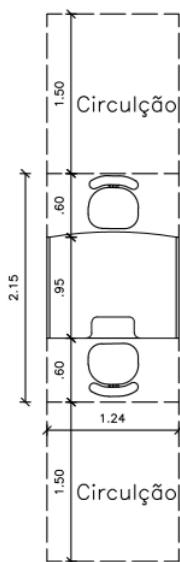
O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados e dispostos conforme exigências contidas nas normas e legislações vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, ou seja, deverá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

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

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

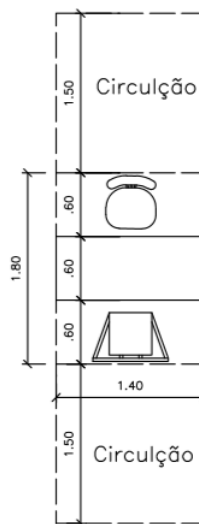
O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com *layout* apresentado pelo Locatário, e de acordo com as especificações técnicas.

#### **Figura 3 - Necessidade área atendimento**



6.39m<sup>2</sup>

02 Guichê Atendimento  
ESCALA 1:50



6.72m<sup>2</sup>

03 Guichê Biometria  
ESCALA 1:50

O NOVO EDÍFICIO DEVERÁ TER UMA ÁREA COM METRAGEM MÍNIMA DE CONSIDERANDO A QUANTIDADE NECESSÁRIA DE GUICHÊS, ADOTANDO A ALTURA PADRÃO DE 0,75m;

ATENDIMENTO: 7Guichês X 6,39m<sup>2</sup> = 44,73m<sup>2</sup> (Área mínima)

BIOMETRIA: 3Guichês X 6,72m<sup>2</sup> = 20,16m<sup>2</sup> (Área mínima)


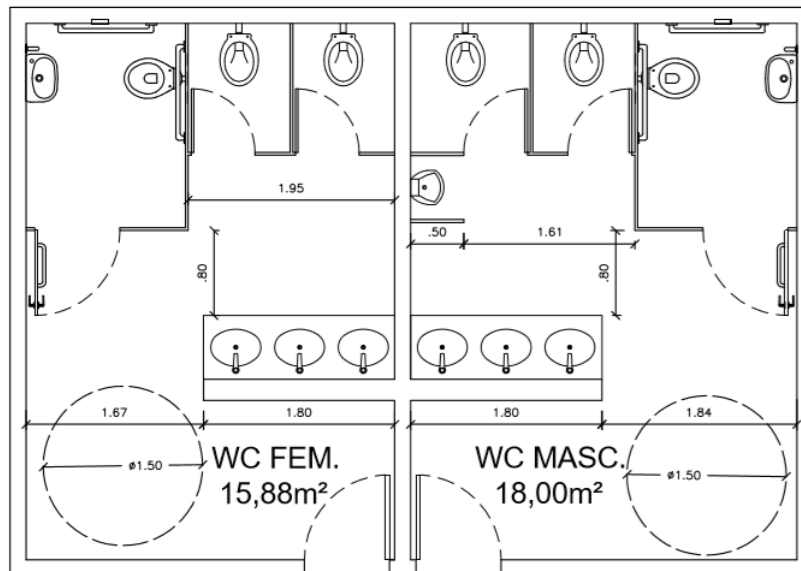

 <b>NUMAP-DETRAN</b> NÚCLEO DE MANUTENÇÃO PREDIAL	FOLHA: <b>02/04</b>
	CHEFE: CARLOS ALBERTO COSTA
	PROJETO: DETRAN - PLANALTINA
DESENHISTA: SYNTHYA M. ROCHA	DATA: 07/2020
	ESCALA: 1:50

Figura 4 - Necessidade área banheiros



04 Módulo WC's  
ESCALA 1:50

OS BANHEIROS DEVERÃO SEGUIR UM PADRÃO SIMILAR AO APRESENTANDO EM PLANTA CONSIDERANDO O DIÂMETRO DO GIRO DE 1,50m, CONFORME EXIGIDO EM NORMA DE ACESSIBILIDADE.  
CADA MÓDULO DE BANHEIRO POSSUÍRA CERCA DE 33,88m<sup>2</sup>, TENDO A NECESSIDADE DE 3 MÓDULOS CHEGA-SE A UMA ESTIMATIVA DE ÁREA EQUIVALENTE A 101,64m<sup>2</sup>.

	<b>NUMAP-DETRAN</b> NÚCLEO DE MANUTENÇÃO PREDIAL		FOLHA: <b>03</b> / <b>04</b>
	CHEFE:	CARLOS ALBERTO COSTA	
	PROJETO:	DETRAN - PLANALTINA	
	DESENHISTA:	SYNTHYA M. ROCHA	
			DATA: 07/2020 ESCALA: 1:50

ANEXO II  
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A Unidade de Policiamento e Fiscalização LESTE, hoje, está localizada na SGA Área Especial 11, lote 11, Sobradinho/DF, Região Administrativa de Sobradinho - RA V, e dispõe de 8 (oito) salas, sendo uma utilizada para o serviço de expediente, uma pelo Coordenador, uma pelos Chefes do SERPOL, do SEAPO e Supervisores de Dia, uma para armazenamento dos equipamentos que compõe o sistema de segurança da área, uma para controle de frota de veículos, uma sala de reunião, um auditório, copa, dois dormitórios com banheiros, um cômodo com banheiro para funcionários que operam os guinchos, um espaço para atividades físicas com dois vestiários, um depósito utilizado para guarda de materiais tais como cones, entre outros, uma guarita da vigilância e um pátio aberto para guarda provisória de veículos apreendidos em fase de venda em leilão, ocupando uma área aproximada de 10.000 mil m<sup>2</sup>, com área construída de 1.685,88 m<sup>2</sup> de área total, contando com as vagas de estacionamento que neste caso, não estão em área pública.

A Coordenação tem em seu patrimônio, 27 (vinte e sete) viaturas operacionais de policiamento e fiscalização e mais de 400 bens patrimoniados, entre móveis, rádios comunicadores, aparelhos etilômetros, opacímetros, decibelímetros, medidores de transparência, computadores, impressoras, coletes balísticos e diversos materiais de sinalização de trânsito.

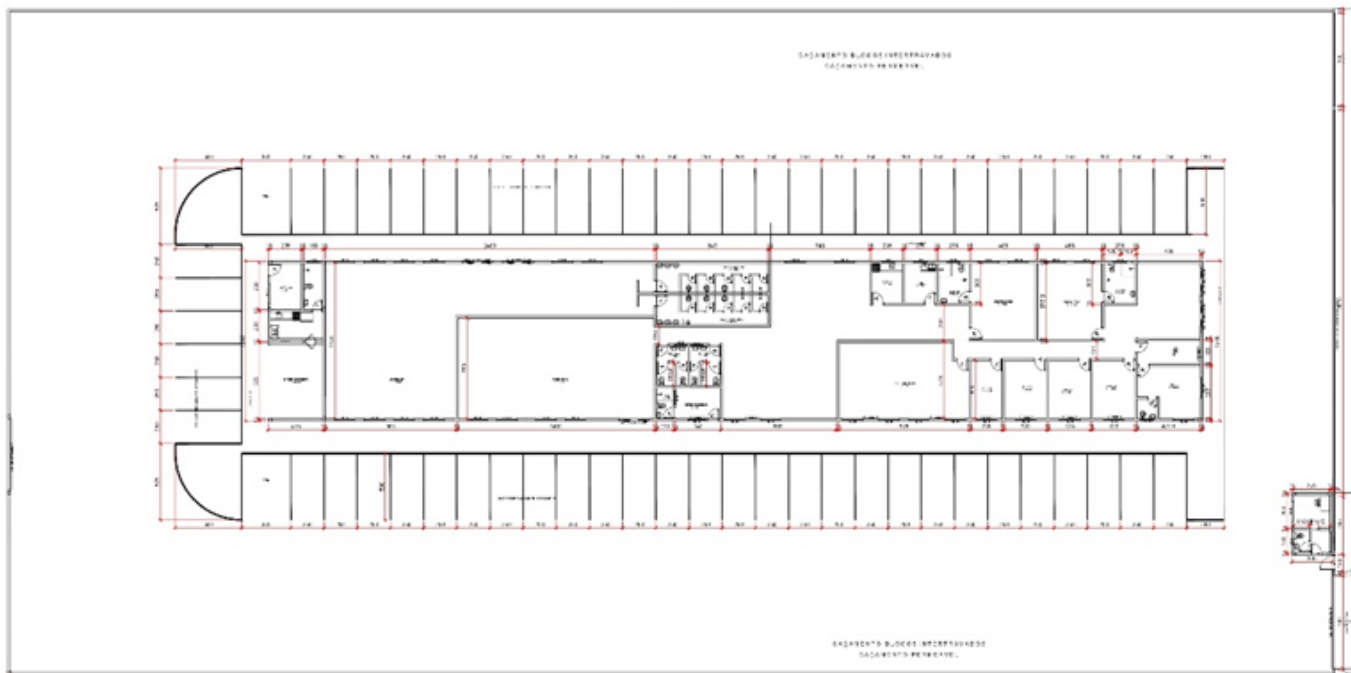
O pré-dimensionamento da infraestrutura necessária ao funcionamento da unidade foi realizado com base no número de servidores, bem como a área ocupada pelas unidades no imóvel atual:

- **População fixa:** 56 agentes de trânsito e 4 colaboradores da vigilância e limpeza. (93193350) e (93119588)

A disposição do posto de trabalho, assim como áreas administrativas e de apoio, seguem ilustradas na planta-baixa, com layout da edificação ocupada atualmente - ver figura 01.

As normas técnicas e legislações vigentes, pertinentes ao caso, utilizadas como parâmetros de cálculo, seguem enumeradas nas figuras 02, 03, 04 e 05 no corpo do texto e nas referências bibliográficas ao final deste documento.

Figura 1 - Planta-baixa/Layout Atual



Tendo em vista o exposto acima, o imóvel a ser locado deverá atender as seguintes características e especificações mínimas:

#### Da Localização do Imóvel

O imóvel deverá estar localizado nas Regiões Administrativas de: Sobradinho I, Sobradinho II, Planaltina ou Lago Norte.

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

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

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

#### Das Especificações Gerais

O espaço físico deverá comportar a demanda populacional de servidores e congregar a Unidade de Policiamento e Fiscalização Leste, atualmente em funcionamento em Unidade de Sobradinho;

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

Serão desconsiderados da área útil os espaços destinados a banheiros, caso o imóvel ofertado disponha de sanitários compartilhados por regime de condomínio ficando dispensado do atendimento aos itens 5.5 e 5.6;

A edificação do imóvel deverá apresentar um sistema racional de execução de mudanças de *layout*, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;

A Edificação deverá compor aproximadamente 08 (oito) cômodos, sendo: 1 (uma) sala para a secretaria; 1 (uma) sala para a coordenação; 1 (uma) sala para a supervisão; 2 (dois) dormitórios com banheiro; 1 (uma) copa; 1 (uma) sala de uso comum com dois banheiros; 1 (uma) sala de equipamentos/depósitos;

Não há necessidade de espaço que para depósito de veículos.

O Imóvel deverá possuir no mínimo 25 vagas privativas de estacionamento para as viaturas;

Em um raio de máximo de 500 metros deverá existir estacionamento, preferencialmente, público com no mínimo 40 vagas;

O imóvel deve estar adequado para acessibilidade à Pessoa com Deficiência (PcD), de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal, na NBR 9050:2020 e na Lei nº 10.098/2000 e demais normas vigentes, assegurando a integração social e o pleno exercício dos direitos individuais e coletivos;

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

As escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF, e a sua manutenção deverá ficar a cargo do Locador sempre que for necessário;

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

Para distribuição e alocação de todos os setores, o espaço do imóvel a ser locado deverá apresentar divisórias/painéis e portas (com fechaduras e chaves devidamente identificadas), preferencialmente novos, ou em bom estado de conservação, bem como deverá estar dimensionado de acordo com o *layout* elaborado pelo Locatário, devendo conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabeamento estruturado) e cabeamento de telefonia.

#### Da Rede Elétrica

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

Deverão ser utilizados quadros de forças exclusivos para a rede de energia comum e para as tomadas que atenderão os microcomputadores e, na impossibilidade desta aplicação, o LOCADOR deverá projetar e executar um novo quadro de energia elétrica exclusivamente para ligação dos pontos elétricos comuns, para microcomputadores, e para a rede de dados preferencialmente próxima ao rack de dados da sala onde será centralizado(s) e instalado(s) o(s) Rack(s) de TI;

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

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

Deverá ser constituída em eletrocalha ou eletroduto, preferencialmente, em PVC antichamas;

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

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

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

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

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

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

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

#### **Da infraestrutura**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O imóvel deverá disponibilizar a chegada de infraestrutura física necessária para utilização de serviço de Dados e Voz, por meio de Fibras Ópticas e Par metálico;

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

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

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

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

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

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

#### **Do Espaço Interno**

No ato de assinatura de contrato de locação, o locador deverá fornecer ao locatário a planta-baixa do imóvel, em arquivo de AutoCAD (.dwg), para a elaboração do layout, com a disposição dos postos de trabalho dos setores que irão compor essa unidade do Detran/DF. O layout com a disposição dos espaços internos será apresentado pelo locatário e executado pelo locador;

O Imóvel deverá conter 01 (uma) copa, com no mínimo 20 m<sup>2</sup>, contendo bancada com cuba e torneira, contendo a preparação hidráulica e elétrica para a instalação de 1 (um) filtro de água, e a disponibilização de no mínimo 05 (cinco) pontos elétricos para a instalação de geladeiras, de aparelhos de micro-ondas, liquidificador e outros aparelhos elétricos, em conformidade com *layout* apresentado pelo Locatário.

O imóvel deverá possuir balcão de atendimento para recepcionar o cidadão, conforme *layout* definido pelo Locatário;

O imóvel deverá possuir banheiros coletivos para utilização do público de acordo com as especificações mínimas do Código de Obras - Lei nº 6.138 de 26/04/2018, Decreto nº 39.272 de 02/08/2018 e alterações (capacidade de atender no mínimo quatro pessoas, sendo uma PcD, nos banheiros femininos e masculinos, cada um).

Os banheiros coletivos deverão possuir adaptação para Pessoa com Deficiência (PcD) ou o imóvel possuir banheiros exclusivos para Pessoa com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2020;

O Imóvel deverá possuir banheiros privativos masculino e feminino para servidores, com capacidade de atender ao número mínimo de 1 (uma) pessoa, por banheiro. Os banheiros deverão possuir adaptação para Pessoa com Deficiência (PcD), atendendo à NBR 9050:2020;

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

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

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

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

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

O imóvel deverá apresentar pavimentação interna resistente e de fácil manutenção (tipo Cerâmica EPI 4, Granito, Granitina ou pavimentação similar). Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes;

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

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

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

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

A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras), ficando ao Locador a sua manutenção;

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

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

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

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

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

Deverá o LOCADOR, em até 15 dias após a assinatura do contrato, apresentar Cronograma de manutenção preventiva periódica ao LOCATÁRIO, dos serviços que serão de sua responsabilidade.

O sistema de climatização deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m<sup>2</sup>);

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

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

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

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

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

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



## Referencial Bibliográfico

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

LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019: Lei de uso e ocupação do solo do Distrito Federal.

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.007, DE 28 DE ABRIL DE 2022: Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, sobre o uso e ocupação do solo do Distrito Federal.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DO DISTRITO FEDERAL. Disponível em: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/COE\\_Atualizado\\_2015.05-compiled.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/10/COE_Atualizado_2015.05-compiled.pdf)

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

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

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

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

PORTARIA DENATRAN Nº 27, de 25/01/2017, que regulamenta a RESOLUÇÃO CONTRAN Nº 632, de 30/11/2016

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

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

NORMA TÉCNICA EIA/TIA 569: Sistemas de Cabeamento Estruturado.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão. 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico. 1987.

NR 10 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE, DA PORTARIA Nº 3.214, DE 08/06/1978.

NR 24 – MINISTÉRIO DO TRABALHO: CONDIÇÕES SANITÁRIAS E DE CONFORTO NOS LOCAIS DE TRABALHO.



Documento assinado eletronicamente por **TAKANE KIYOTSUKA DO NASCIMENTO - Matr.0254615-9, Diretor(a)-Geral do Departamento de Trânsito do Distrito Federal**, em 16/11/2023, às 16:09, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
`acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0`  
`verificador= 127153708` código CRC= **54FFA8BC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
SAM LOTE A BLOCO B EDIFÍCIO SEDE DETRAN-DF, 2º ANDAR - Bairro SETOR DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL - CEP 70620-000 - DF  
3343-5140