



Poder Judiciário

*Conselho Nacional de Justiça*

## Projeto Básico - Locação de Imóvel/CNJ



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

### **1. OBJETO**

#### **1.1 Descrição**

Locação de imóvel para acomodar as instalações do CNJ e atender aos requisitos básicos descritos no Anexo I.

#### **1.2 Detalhamento**

Locação de imóvel para atendimento de finalidades precípua do CNJ, com área útil mínima de 14.886,34m<sup>2</sup> e em condições adequadas de instalação.

### **2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

#### **2.1 Motivação**

De acordo com o Ofício nº 092/SEP/2019 (0656221), da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ, com o início da nova gestão, foram implementadas mudanças estruturais e empreendidos projetos destinados a cumprir, de forma mais abrangente, a missão do CNJ. Nesse contexto, a par das diversas atividades que já vinham sendo construídas a cada ano, a gestão atual está intensificando a atuação do CNJ, voltada não só ao aperfeiçoamento da gestão e do funcionamento do Poder Judiciário, mas também à assunção de papel relevante no tratamento dos grandes problemas nacionais.

Para tanto, há necessidade de prover área de trabalho adicional para abrigar reuniões das Comissões Permanentes, dos Comitês, dos Grupos de Trabalho, bem como espaços para a realização de oitivas e audiências, referentes a instrução de processos distribuídos para os Gabinetes dos Conselheiros.

Ressalta-se, ainda, a demanda de criação da Sala de Situação para apoiar as atividades do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade e Grande Impacto e Repercussão. A referida sala deve acomodar até 15 pessoas e equipamentos de monitoramento, incluindo televisores e computadores desktop.

Além disso, houve incremento significativo do quantitativo de Juízes Auxiliares, de 14 para 22, com a conseqüente necessidade de aumento de apoio administrativo nas áreas de secretariado e recepcionista, e também de estagiários, para conferir o adequado suporte às atividades das unidades.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

Registra-se, também, projeto capitaneado pelo Departamento de Monitoramento e Fiscalização do Sistema Carcerário e do Sistema de Execução de Medidas Socioeducativas para enfrentamento dos problemas de superlotação e superpopulação carcerária, tendo sido firmado acordo com o Ministério da Justiça e Segurança Pública e com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) para a efetivação do cadastro biométrico de presos e egressos do sistema prisional e para a digitalização dos processos criminais.

Tudo isso repercute no número de pessoas trabalhando no órgão e, por conseguinte, na necessidade de espaço para acomodação de mobiliários e de equipamentos de trabalho, o qual inexistente na estrutura física atual do CNJ.

Nesse sentido, e considerando o contexto histórico da infraestrutura do CNJ, no que concerne aos prédios ocupados pelo órgão, conforme delineado nos autos do processo SEI 07500/2015 e explicitado nos Estudos Técnicos (documento SEI 0716417), temos a situação contemporânea, em que o CNJ ocupa prédios no SEP 514, Blocos A, B e D, além de um espaço utilizado como arquivo no SAAN, cedido, mediante compensação financeira, pelo STF.

Dentro dessa conjuntura, de acordo com memória de cálculo (Doc. 0681384 – Processo SEI n. 05134/2019) apresentada pela Seção de Arquitetura e tendo em vista os espaços atualmente ocupados, há uma demanda reprimida por área útil de 2.839,34 m<sup>2</sup>. O cômputo realizado pela Seção de Arquitetura levou em conta a necessidade apontada pela Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica, bem como as diretrizes para o dimensionamento dos ambientes básicos dos órgãos do Judiciário, definida pela Resolução nº 114/2010, além dos ambientes escolhidos pela Administração a partir do programa de necessidades arquitetônico, conforme relatório final aprovado pelo órgão – Processo SEI 05834/2016.

Além do que, em levantamento recente, observa-se relativo acréscimo da força de trabalho atualmente existente no CNJ comparativamente ao ano de 2015, pouco antes da locação do prédio situado na 514 Norte, Bloco D, conforme demonstrado no quadro a seguir:

Comparativo Força de Trabalho		
	2015	2019
Servidores Efetivos	276	281
Servidores sem vínculo efetivo	22	17
Servidores requisitados	61	55
Juiz Auxiliar	6	24
Conselheiros	14	14



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

Total de terceirizados	354	417
Total de estagiários	24	76
Força de Trabalho Total	757	884
Aumento de recursos humanos	127	

Ressalte-se, ainda, que apesar de o CNJ ser considerado órgão de cúpula com atuação nacional, nos termos da Resolução n. 114/2010, possui vocação para funcionar de forma concentrada. A atuação fragmentada fragiliza o cumprimento da missão institucional do órgão, o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais e, por conseguinte, a apresentação de melhores resultados à sociedade.

Como bem pontuado pela Secretaria de Gestão de Pessoas (Despacho SGP 0664622), é preciso destacar que o desempenho das atividades do órgão em uma mesma localidade, que atenda a padrões mínimos de segurança e qualidade, além de estabelecer vínculos socioprofissionais, otimiza o gerenciamento das pessoas e de projetos, facilita a organização de agendas comuns, como reuniões e eventos institucionais, bem como preserva um dos ativos mais escassos das pessoas na atualidade, o tempo.

Dessa maneira, a estrutura ideal para funcionamento do CNJ é congregar (concentrar) a maior parte possível dos servidores e autoridades em único prédio, como forma de facilitar a rotina laborativa, a unicidade e a identidade do órgão.

Assim, devido à necessidade de espaço pelas unidades do CNJ, a Administração do órgão, tendo em vista os cenários apresentados nos estudos preliminares, decidiu unificar as unidades como um todo em um único prédio, com o que se pretende dar cumprimento a sua missão de desenvolver políticas judiciárias que promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social.

### **2.2 Da localização**

Tendo em vista questões logísticas e a correlação natural existente entre os trabalhos realizados pelos órgãos superiores do Judiciário, entende-se como prioridade a localização do imóvel em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal e aos Tribunais Superiores, em observância, notadamente, as atividades precípuas do Conselho Nacional de Justiça.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

De acordo com a Constituição Federal, art. 92, parágrafo primeiro:

§1º O Supremo Tribunal Federal, o Conselho Nacional de Justiça e os Tribunais Superiores têm sede na Capital Federal.

São tribunais superiores: Supremo Tribunal Federal (STF), Superior Tribunal de Justiça (STJ), Tribunal Superior do Trabalho (TST), Tribunal Superior Eleitoral (TSE) e Superior Tribunal Militar (STM).

De acordo com informação retirada dos sites dos tribunais, os endereços são os seguintes:

- a) STF: Praça dos Três Poderes;
- b) STJ: SAFS - Quadra 06 - Lote 01 - Trecho III;
- c) TST: Setor de Administração Federal Sul, (SAFS), Quadra 08, Lote 01;
- d) TSE: Setor de Administração Federal Sul (SAFS), Quadra 7, Lotes ½;
- e) STM: Setor de Autarquias Sul, Quadra 01, Edifício-Sede, Bloco B;

Verifica-se que esses órgãos estão situados numa mesma área de Brasília. Consultando-se a ferramenta Google Maps, é possível visualizar que a maior distância entre os órgãos é de cerca de 3 km.

Em contrapartida, a atual localização do CNJ fica cerca de 10 km distante das sedes dos demais tribunais superiores. Considerando o trânsito intenso, próprio de grandes cidades, notadamente nos horários de pico, a distância de 10 km, aparentemente pequena, pode se tornar bastante relevante.

Nesse contexto, cabe ressaltar as autoridades que têm assento no CNJ e que também trabalham nos órgãos de cúpula: Presidente do STF, Ministro do STJ e Ministro do TST, para citar as autoridades, cujos órgãos de origem ficarão próximos do eventual novo endereço do CNJ. Além disso, oficia perante o Conselho o Procurador Geral da República, sendo que a sede da Procuradoria Geral da República também fica na mesma região (SAF Sul Quadra 4 Conjunto C).

Assim, é evidente a vantagem de o CNJ estar localizado na região central de Brasília, notadamente onde se situam os demais tribunais superiores e o Supremo Tribunal Federal, seja por conta de deslocamento de autoridades e servidores, seja pelo atendimento à sociedade de forma geral, pois, privilegia a proximidade com o cidadão, vez que estará localizado em meio a vários outros órgãos públicos.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

A esse respeito, cumpre ressaltar atribuições do CNJ, dispostas na Constituição Federal, relacionadas com o atendimento ao público:

Art. 103-B. O Conselho Nacional de Justiça compõe-se de 15 (quinze) membros com mandato de 2 (dois) anos, admitida 1 (uma) recondução, sendo:

(...)

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura:

(...)

**III receber e conhecer das reclamações** contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso e determinar a remoção, a disponibilidade ou a aposentadoria com subsídios ou proventos proporcionais ao tempo de serviço e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (grifos nossos)

(...)

§ 5º O Ministro do Superior Tribunal de Justiça exercerá a função de Ministro-Corregedor e ficará excluído da distribuição de processos no Tribunal, competindo-lhe, além das atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura, as seguintes:

(...)

**I receber as reclamações e denúncias**, de qualquer interessado, relativas aos magistrados e aos serviços judiciários; (grifos nossos)

Por força da sua atuação, o CNJ realiza sessões plenárias, abertas para qualquer cidadão, seja parte interessada ou não na matéria em pauta. Além de promover diversas reuniões, bem como disponibilizar acesso a pessoas que busquem informações junto às unidades do CNJ ou que queiram protocolar documentos.

Em consulta à Seção de Segurança Interna quanto ao registro de pessoas que por razões diversas se dirigiram ao CNJ, no período de 1º/01/2019 a 31/07/2019, obtivemos os seguintes dados:

Público em Geral <sup>1</sup>	19.425
Plenário	591
Presidência	61
Sala 17 <sup>2</sup>	350



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

**<sup>1</sup>Não foram computadas as pessoas que possuem autorização de acesso pelas garagens, bem como as credenciadas pela Secretaria de Cerimonial e Eventos.**

**<sup>2</sup>A Sala 17 fica adjunta ao plenário e recebe visitantes para reuniões.**

Assim, tendo em vista a atuação nacional do órgão e buscando dar maior efetividade a sua missão, o CNJ entende relevante estar localizado em uma região mais central para o público de maneira geral.

### **2.3 Objetivo a ser alcançado**

Promover a adequação e a modernização da infraestrutura e das instalações físicas do Conselho Nacional de Justiça, para assegurar o pleno desenvolvimento de suas atividades, cumprindo assim o objetivo estratégico de “Garantir a infraestrutura apropriada ao funcionamento do CNJ”.

### **2.4 Cronograma de atividades**

A contratada, após a assinatura do contrato, terá o prazo de até 90 (noventa) dias para realizar as benfeitorias necessárias à ocupação do prédio pelo CNJ, conforme projetos e leiautes anexos ao Contrato.

Deverá ser observado cronograma de execução das etapas da locação – Anexo II, abrangendo a assinatura do contrato, execução de obras de benfeitoria, mudança das unidades orgânicas e demais pontos que venham a ser indicados, observado o prazo de até 90 dias para que o Locador entregue o imóvel adaptado às exigências funcionais do CNJ.

### **2.5 Benefícios Resultantes**

Melhoria das instalações físicas, segurança e logística institucional do CNJ. Dentre os benefícios indiretos está a melhoria da produtividade da força de trabalho e aprimoramento dos serviços prestados ao Poder Judiciário e à sociedade.

### **2.6 Alinhamento Estratégico**

O Plano Estratégico do Conselho Nacional de Justiça para o período de 2015-2020, instituído pela Portaria nº 167, de 15/12/2015, estabelece em seu artigo 2º, inciso I, que a missão do órgão é desenvolver políticas judiciárias que



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

promovam a efetividade e a unidade do Poder Judiciário, orientadas para os valores de justiça e paz social. Consta, ainda, no Plano Estratégico o Objetivo Estratégico 8 - Garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do CNJ.

Nesse sentido, verifica-se que a presente contratação é dirigida tanto à missão do órgão quanto ao citado objetivo estratégico.

### **2.7 Estudos Acerca do Impacto Ambiental**

O CNJ possui Plano de Logística Sustentável, aprovado em 23 de maio de 2017. Nesse sentido, entendemos que a contratação em tela tem relação direta com os seguintes indicadores:

Indicador 17 - Índice de racionalização de gastos com veículos (R\$);

Indicador 20 - Índice de racionalização de consumo com combustíveis (litros);

Indicador 23 - Índice de racionalização de gastos com energia elétrica (R\$);

Indicador 24 - Índice de racionalização de gastos com água e esgoto (R\$);

Indicador 25 - Índice de racionalização de gastos com reformas (R\$);

Acerca dos indicadores 17 e 20, a localização do prédio, em região mais central da cidade, pode diminuir os deslocamentos, ocasionando uma maior economia em gastos com manutenção e combustível dos veículos.

No que concerne aos demais indicadores, entendemos que localizar-se em um prédio com estruturas hidráulicas e elétricas mais modernas trará benefícios, com possibilidades de redução de gastos com os itens em questão, guardadas as devidas proporções, uma vez que ocorrerá o aumento da área a ser ocupada. Corroborando isso, a proposta apresentada para a locação traz a informação de que o edifício conta com sistema de automação instalado que é responsável pela supervisão e controle predial através de software, além de sistemas construtivos racionalizados, buscando o mínimo de desperdício, utilizando materiais duráveis, permitindo redução de custos com manutenção. Cabe ressaltar, ainda, que o edifício possui placas fotovoltaicas com capacidade mensal para geração de energia de aproximadamente 12.000kw/h.

Ademais, alguns serviços e políticas de sustentabilidade continuarão a ser implementados, a exemplo da coleta de lixo indiferenciado, separação do lixo



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

(orgânico e reciclável), substituição dos garrafões de água mineral por filtros de água.

### 2.8 Natureza do Serviço

Entende-se que o objeto é de natureza continuada, visto que sua interrupção compromete a prestação do serviço público e o cumprimento da missão institucional. A locação será pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com cláusula resolutória, podendo ser renovada conforme interesse entre as partes ou por interesse exclusivo da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

### 2.9 Tipo de contratação

A contratação de locação de imóvel objeto deste Projeto Básico se dará por dispensa de licitação, considerando que foram preenchidas as condições essenciais.

O tipo de contratação está relacionado às necessidades e aos requisitos da instalação constantes do anexo ao Chamamento Público nº 2, que definiu características relativas à área útil mínima, à possibilidade de instalação do Plenário, ao acesso e localização do imóvel, aos acabamentos, às instalações elétricas, de rede, eletrônicas e de refrigeração, bem como outros aspectos técnicos do imóvel.

Ademais, a necessidade de localização constou também do chamamento e está justificada no item 2.2 deste Projeto Básico e nos Estudos Técnicos Preliminares (0716417).

E conforme consta do Processo SEI 05134/2019 - Ata de Reunião n. 0691089, o valor do imóvel Ed. Premium ficou negociado em R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais) mensais, que é compatível com o valor constante de laudo de avaliação elaborado pela Caixa Econômica (0694884). Além disso, o valor do m<sup>2</sup> está abaixo de outras contratações semelhantes da Administração Pública:

Órgão	Contrato	Valor do Aluguel (R\$)	Área Total	Valor do m <sup>2</sup> (R\$)
-------	----------	------------------------	------------	-------------------------------



Poder Judiciário

## Conselho Nacional de Justiça

CADE	06/2012 2º TA*	550.000,00	12517,40	43,94
CNMP	40/2011 3º TA	574.080,00	11748,00	48,87
IBRAM	001/2019	244.284,00	7546,00	32,37
CNJ/BI D	02/2016 3º TA	507.523,62	9596,11	52,89
ANTT	01/2010 4º TA	1.965.540,00	40072,00	49,05
FUNAI	147/2012 4º TA	808.964,49	19261,07	42,00

\*TA – Termo Aditivo

Da tabela acima, a proposta da empresa Stylos Engenharia, verifica-se que o valor do m<sup>2</sup> do Ed. Premium é R\$ 30,79.

Imóvel	Valor do Aluguel	Área Total	Valor do M <sup>2</sup>
Ed. Premium	R\$ 930.000,00	30207,38	R\$ 30,79

Por fim, cabe ressaltar que o imóvel da empresa Stylos Engenharia (Ed. Premium) foi o único que atendeu integralmente os requisitos do Chamamento Público nº 02, inclusive quanto à localização prioritária indicada no item 1.1 do chamamento. Em relação à proposta da empresa J. Fleury Assessoria e Consultoria (0686411), houve o atendimento apenas parcial (a altura do pé-direito não atendeu ao Edital de Chamamento nº 2, conforme Despacho SAD 0688140). Além disso, o valor do m<sup>2</sup> resultou em R\$ 38,67, portanto, 25% mais caro que o m<sup>2</sup> do Edifício Premium.

Assim, considerando que apenas um imóvel atendeu plenamente os requisitos do Chamamento Público nº 2, satisfazendo as necessidades de instalação e localização cujo valor de aluguel é compatível com o praticado no mercado, esta Secretaria entende que a contratação pode se dar por dispensa de licitação, com fulcro no inciso X, do artigo 24, do Capítulo II, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações, que prevê a possibilidade de: *“para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração Pública, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia.”*

A fundamentação jurídica deverá ser validada pela Assessoria Jurídica, haja vista ser a unidade competente para manifestação quanto aos aspectos legais da contratação.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

### **2.10 Estudos Preliminares**

Os estudos preliminares constam do documento SEI 0716417 - Processo n. 05134/2019.

### **2.11 Relação entre Demanda e Quantidade a Ser Contratada**

A partir da provocação da Secretaria Especial de Programas, Pesquisas e Gestão Estratégica do CNJ a Seção de Arquitetura elaborou memória de cálculo em relação às áreas necessárias para atender as novas demandas por espaço do CNJ, considerando ainda a possibilidade de reunir o CNJ com um todo num mesmo endereço, conforme consta do documento SEI 0681384. Ainda se tomou como parâmetro o programa de necessidades estabelecido pela Resolução 114/2010 – Tabela 1.

## **3. DESCRIÇÃO DO OBJETO**

### **3.1 Especificações Técnicas**

Conforme Anexo I – Requisitos básicos quanto à infraestrutura.

### **3.2 Critérios para Aplicação de Multas ou Sanções**

3.2.1 O proponente ficará sujeito à aplicação de penalidades, garantida a prévia e ampla defesa, por inexecução total ou parcial do contrato:

- a) Advertência;
- b) multa de 0,1% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” do item 6;
- c) multa de 0,5% sobre o valor mensal do contrato, por infração a quaisquer das obrigações descritas nas alíneas “a”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g”, “o”, “p”, “q”, “r” e “s” do item 6, a partir do momento em que o histórico anual de vigência do contrato contiver o registro de dez penalidades – de qualquer espécie - aplicadas;
- d) multa de 3% sobre o valor mensal do contrato para a conduta que tenha sido causa - inclusive, em decorrência da conversão prevista no item 3.2.2 - da aplicação da penalidade de multa e/ou de advertência e, a partir daí, não tenha



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

sido suprimida, com adimplemento da obrigação, após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias.

- e) multa de 10% sobre o valor anual do contrato, caso a rescisão derive de ato ou fato imputável ao LOCADOR;
- f) suspensão temporária do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com o CNJ, pelo prazo de até 02 (dois) anos;
- g) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

3.2.2 As 5 (cinco) primeiras penalidades pecuniárias aplicadas à LOCADORA, dentro de um mesmo ano de vigência do contrato, serão convertidas em advertências.

3.2.3 As multas previstas nas alíneas “b”, “c” e “d” do item 3.2.1 serão aplicadas por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 30 dias (de atraso). A multa prevista na alínea “e” poderá ser aplicada por dia de atraso, de forma cumulativa, até o limite de 10 dias.

3.2.4 O valor da multa, aplicada após o regular processo administrativo, será descontado de pagamentos eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO à LOCADORA ou cobrado judicialmente.

3.2.5 As sanções de advertência, suspensão temporária e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a penalidade de multa. As obrigações que não tenham sido especificamente referidas nas alíneas do item 3.2.1, quando descumpridas, serão apenadas com advertência. Quaisquer obrigações não cumpridas em tempo e modo poderão ser causa da aplicação da multa prevista na alínea “d” do item 3.2.1, na forma ali definida.

3.2.6 Para fins de aplicação da segunda e de outras penalidades de multa eventualmente referidas a um mesmo fato gerador, deverá haver um intervalo mínimo de quinze dias entre as notificações que sejam produzidas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR.

3.2.7 As multas poderão ser relevadas, em decisões fundamentadas pelo LOCATÁRIO, nas hipóteses em que os respectivos fatos geradores sejam decorrentes de caso fortuito e/ou de força maior, descritos detalhadamente pela LOCADORA em manifestações que deverão ser apresentadas ao LOCATÁRIO por escrito e acompanhadas de elementos suficientes à prova dos fatos alegados.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

### **4. VISTORIA TÉCNICA**

Após firmado o contrato de locação, deverá ser realizado o Termo de Vistoria para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.

Como se trata de locação total do prédio, não haverá despesas de condomínio, cabendo ao CNJ arcar com as despesas ordinárias de manutenção do prédio, conforme item 7, alínea “f”.

O CNJ, ao final do contrato, deverá devolver o imóvel no estado em que recebeu, salvo os desgastes naturais que ocorrerem em razão transcurso do tempo, devendo ser assinado termo de vistoria no momento da devolução das chaves.

### **5. MÉTRICAS UTILIZADAS**

A unidade utilizada para definição do valor mensal do contrato de locação será: reais (moeda corrente) por metro quadrado (tamanho) de área total.

### **6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

- a) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública;
- b) indicar preposto, a ser aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-lo durante a execução do contrato, necessariamente qualificado com capacidade gerencial e habilidade para implementar soluções dentro de prazos pré-determinados;
- c) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- d) anotar na matrícula do imóvel a existência do contrato de locação e os respectivos termos, conforme art. 167, I, “3”, da Lei nº 6.015, de 1973, bem como apresentar cópias da prenotação e da anotação ao LOCATÁRIO;
- e) não retomar, nem tentar retomar o imóvel locado, salvo ao término da locação;
- f) informar ao LOCATÁRIO, com até trinta dias de antecedência relativamente ao mercado, para fins de exercício do direito de preferência, a eventual intenção de alienação, a qualquer título, da propriedade do imóvel e/ou de outros direitos relativos ao imóvel;
- g) garantir, ao LOCATÁRIO, durante a vigência da locação, uso do imóvel sem turbações de qualquer espécie;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

- h) fornecer descrição minuciosa do estado do imóvel locado quando da entrega da posse ao LOCATÁRIO, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, bem como responder pelos vícios e/ou defeitos anteriores à locação, mesmo que supervenientemente identificados;
- i) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias entregues ao locatário juntamente com o imóvel locado, relatando quantidades, estado em que se encontram, preços estimados e a existência ou inexistência de garantias em vigor;
- j) fornecer descrição minuciosa de todas as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias que sejam incorporadas, às suas expensas, ao imóvel locado, após entrega da posse ao LOCATÁRIO;
- k) fornecer cópias das notas fiscais, dos manuais e dos termos de garantia, de quaisquer bens que ainda estejam vinculados a garantias fornecidas pelos respectivos fabricantes e/ou distribuidores e que devam receber manutenção em rede credenciada;
- l) fornecer cópias dos projetos, licenças e autorizações referidos ao imóvel locado;
- m) responder pelas despesas extraordinárias de manutenção do imóvel, previstas no art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;
- n) responder pela depreciação – encargo periódico que determinados bens sofrem, por uso, obsolescência ou desgaste natural - de todas as benfeitorias que tenha incorporado ao imóvel, desde que o LOCATÁRIO mantenha tais benfeitorias em pleno estado de funcionamento, com manutenções periódicas, nos prazos e formas previstos nos respectivos manuais;
- o) retirar, a pedido do LOCATÁRIO, os bens úteis e/ou voluptuários incorporados ao imóvel, quando, de acordo com as normas técnicas em vigor, atinjam o término da vida útil e/ou sejam classificados, pelo LOCATÁRIO, como obsoletos e/ou antieconômicos;
- p) responder, quando comprovados problemas estruturais, por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas (hidráulicos, elétricos, sanitários etc.), salvo se decorrentes de caso fortuito, força maior e/ou mau uso das instalações por parte do LOCATÁRIO;
- q) responder por danos que sejam causados a quaisquer equipamentos do LOCATÁRIO, em especial aos eletroeletrônicos, nas hipóteses em que tais danos tenham origem nos materiais empregados e ou nas técnicas utilizadas para instalação das redes elétrica e lógica;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

- r) providenciar o saneamento de quaisquer vícios, defeitos e/ou avarias relacionados aos bens incorporados ao imóvel locado, em atendimento ao previsto nesta Cláusula, tais como divisórias, pisos elevados, rede, pontos elétricos, e lógicos, sistemas e componentes hidráulicos, entre outros, desde que referidos defeitos e/ou avarias não tenham sido causados por uso irregular do LOCATÁRIO;
- s) providenciar, o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel locado e/ou a benfeitorias necessárias;
- t) realizar as adaptações hidráulicas e sanitárias, instalação de rede lógica e sua infraestrutura, rede elétrica (comum e estabilizada) e luminotécnica; elaboração de projetos executivos que forem necessários; instalação de painéis divisórios duplos e divisórias simples (subsolos), portas e demais componentes; instalação de persianas do tipo rolô; instalação de sistema de ar condicionado complementar (tipo Split system inverter) onde o sistema existente não contempla; adaptações técnicas especiais para a sala de sessões plenárias, auditório, berçário, copas e banheiros, incluindo a substituição de revestimentos; reforço estrutural para salas de arquivo e biblioteca (se necessário); adaptações necessárias para a promoção de acessibilidade na edificação conforme ABNT NBR 9050-2015; projeto legal, instalação e aprovação de instalações para prevenção e combate a incêndio, de acordo com as normas vigentes e junto ao CBMDF, instalação de mastros para pavilhões nacional e Mercosul, instalação de bicicletário, instalação ou remanejamento das câmeras de segurança, dentre outras obrigações constantes no Anexo I deste Projeto Básico, necessárias à ocupação do imóvel, conforme projetos e plantas aprovados pelo LOCATÁRIO e LOCADOR;
- u) custear, por até 120 dias, após a entrega do imóvel, serviços de manutenção, que por força da locação são essenciais ao funcionamento do órgão, até que sejam concluídos os procedimentos licitatórios pertinentes, com exceção dos serviços que puderem ser assumidos de imediato e daqueles considerados opcionais pelo CNJ cujo uso e manutenção ficarão condicionados à avaliação de conveniência e oportunidade para o órgão.

### **7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (CNJ)**

- a) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião do recebimento das chaves, e registrar, no Termo de Vistoria para Recebimento do Imóvel, os defeitos e quaisquer desconformidades relativas a este contrato e/ou ao Projeto Básico;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

- b) efetuar os pagamentos ao LOCADOR, nas condições estabelecidas no contrato;
- c) não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel, ressalvada a cessão parcial, nos termos do Decreto nº 3.725, de 2001 (Parecer PGFN/CJU/COJLC nº 1727/2011), sem autorização expressa do LOCADOR, salvo nas hipóteses previstas no artigo 12 do Decreto N. 3.725/2001;
- d) comunicar imediatamente, por escrito, ao LOCADOR qualquer avaria na estrutura do imóvel locado e/ou nos bens necessários, úteis e/ou voluptuários nele incorporados;
- e) conservar o imóvel locado e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular e modificações decorrentes de autorização expressa e/ou tácita do LOCADOR;
- f) conservar, ao longo de toda a vigência da locação, em estado de pleno funcionamento, com manutenções preventivas e corretivas periódicas - a serem prestadas nos termos dos manuais produzidos pelos respectivos fabricantes - todas as benfeitorias incorporadas ao imóvel pelo LOCADOR dentre as quais, elevadores, aparelhos de ar-condicionado, sistemas de prevenção de incêndio, de CFTV e de irrigação dos jardins;
- g) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR, mediante recibo, quaisquer papéis e documentos, destinados ao LOCADOR, que eventualmente lhe sejam entregues;
- h) requerer, por sua conta e ônus, junto à Companhia Energética de Brasília – CEB e junto à Companhia de Abastecimento de Brasília (CAESB), o fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, bem como o encerramento dos contratos de fornecimento, ao final da vigência da locação;
- i) aplicar as penalidades previstas na legislação e no contrato, caso, ao longo da locação, configurem-se os respectivos fatos geradores;
- j) arcar com as despesas de pagamento do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e da Taxa de limpeza urbana (TLP);
- k) contratar seguro para o imóvel locado e benfeitorias, cujos valores de cobertura serão definidos em conjunto com o LOCADOR;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

l) arcar, observado o disposto na letra “u” do item 6, a partir da assinatura do Termo de Recebimento de Benfeitorias, com as despesas ordinárias decorrentes do uso do imóvel, tais como: serviços de vigilância, brigada contra incêndio, recepção, telefonia; consumo de água e esgoto, gás e energia elétrica; limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências; manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança; manutenção e conservação de elevadores e equipamentos de ar-condicionado; serviços de jardinagem e de manutenção e remanejamento de divisórias e de pontos elétricos e lógicos; manutenção e remanejamento de persianas; manutenção dos sistemas de irrigação, de CFTV e de detecção e combate a incêndio.

m) realizar minuciosa inspeção do imóvel, por ocasião da devolução das chaves e registrar em Termo de Vistoria para Devolução do Imóvel as providências adotadas para cumprimento deste contrato.

### **8. VIGÊNCIA**

A vigência do contrato será de 60 meses, ressalvada a possibilidade de prorrogação, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.

Durante o prazo estipulado para a duração do contrato (e eventuais prorrogações), não poderá o locador reaver o imóvel alugado.

Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do prazo de vigência pactuado, deverá notificar a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Nesta hipótese o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento de multa, prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, proporcionalmente relacionada ao período de vigência do contrato, nos seguintes termos:

- a) 10% (dez por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer nos três primeiros anos de vigência;
- b) 3% (três por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quarto ano de vigência; e
- c) 1% (um por cento) incidente sobre o valor anual do contrato se a rescisão ocorrer no quinto ano de vigência.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

A partir do terceiro ano de vigência do contrato, o LOCATÁRIO ficará isento de multa, caso a devolução do imóvel seja justificada para ocupar prédio público.

Caso o imóvel locado seja objeto de desapropriação pelo Poder Público, a continuidade da locação poderá ser impossibilitada, e o presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pelo LOCATÁRIO, dispensado, nesta hipótese, do pagamento de qualquer multa.

### **9. DO REAJUSTAMENTO DO VALOR DO CONTRATO**

A cláusula de reajuste constará do instrumento contratual e ficará limitado à variação anual do IPCA, contada a partir da assinatura do contrato, desde que mantida a compatibilidade com o preço de mercado.

### **10. PAGAMENTO DO OBJETO**

O pagamento será efetuado mensalmente mediante crédito em conta corrente da LOCATÁRIA, por ordem bancária, até o 10º (décimo) dia subsequente ao mês locado, quando mantidas as mesmas condições iniciais de habilitação, e cumpridos os seguintes requisitos:

- a) apresentação de nota fiscal/fatura, de acordo com a legislação vigente à época da emissão (nota fiscal eletrônica, se for o caso), acompanhada da prova de regularidade para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da adjudicatária; da prova de regularidade relativa à Seguridade Social; do Certificado de Regularidade do FGTS - CRF, comprovando regularidade com o FGTS; e da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho; consulta prévia ao CADIN, e
- b) inexistência de fato impeditivo para o qual tenha concorrido a LOCATÁRIA.

A contratada somente fará jus ao recebimento de aluguéis após a assinatura do Termo de Recebimento de Benefícios pelo CNJ.



Poder Judiciário

*Conselho Nacional de Justiça*

ANEXO I

## **REQUISITOS BÁSICOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CNJ**

### **OBJETO:**

Locação de imóvel que atenda às necessidades do CNJ, sendo livre, desembaraçado, concluído, com “Habite-se” contemplando a finalidade órgão público e localizado na capital federal (art. 92 § 1º c/c art. 18 § 1º CF).

O locador deverá custear as despesas de adequações do imóvel oferecido, tais como: instalação de rede lógica e elétrica (comum e estabilizada); projeto e instalação de painéis divisórios, incluindo isolamento acústico; persianas ou brises; sistema de condicionamento de ar; adaptações hidráulicas e sanitárias; adaptações de instalações de combate a incêndio e pânico, incluindo aprovação de projeto perante CBMDF; adaptações que promovam a acessibilidade, de acordo com as normas atualizadas; entre outras obrigações constantes neste documento, e conforme leiaute a ser fornecido pelo CNJ.

### **1. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL**

- 1.1. O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários, além de estar livre e desimpedido;
- 1.2. O imóvel deve possuir área útil<sup>1</sup> mínima de **14.886,34 m<sup>2</sup>**, admitindo-se uma variação a maior de 20% (vinte por cento) na metragem quadrada, para que os espaços do CNJ possam melhor se adaptar às especificidades arquitetônicas particulares de cada imóvel;
- 1.3. As metragens quadradas têm como parâmetro a equivalência com as ocupações nos edifícios atuais do CNJ e a demanda reprimida por áreas, conforme quadro a seguir:

---

<sup>1</sup> **Área útil:** é resultante da soma da área de expediente, das áreas molhadas (áreas de banheiros, copas e depósitos) e das áreas de acesso (hall de elevadores e recepção). Não abrange pilares, escadas, elevadores, *shafts* de instalações técnicas e garagem.

**Áreas de expediente**, ou “áreas de carpete”, são os espaços que possibilitam a instalação de escritórios e atividades complementares dentro de um padrão mínimo de segurança e salubridade para os usuários. No caso do CNJ, devem seguir o estabelecido pela Tabela I da Resolução 114/2010 ou no Programa de Necessidades aprovado.



Poder Judiciário

## Conselho Nacional de Justiça

Quadro de Áreas			
		Área Total (m <sup>2</sup> )	Área ÚTIL aproximada (m <sup>2</sup> )
a.	BLOCO A e B <sup>2</sup>	8.181,00	6.455,00
b.	BLOCO D <sup>3</sup>	9.596,51	5.212,00
c.	SAAN	380,00	380,00
d.	Demanda reprimida - Quadros I, II, III e IV da memória de cálculo (documento SEI 0681389)	-	2.839,34
	<b>Soma (a+b+c+d): Área mínima necessária</b>	-	<b>14.886,34</b>

1.4. As metragens quadradas visam a contemplar as demandas atualmente existentes do CNJ mais as demandas reprimidas;

1.5. O imóvel deve possibilitar a adaptação para instalação da sala de sessões plenárias (Plenário) com vãos livres (espaço central da sala livre de elementos estruturais ou outros obstáculos) mínimos necessários de 9 metros de largura por 20 metros de comprimento e pé direito mínimo de 2,5 metros, com possibilidade de contemplar pelo menos as seguintes adequações:

- 1.5.1. Elevação gradual do piso dos assentos destinados ao público;
- 1.5.2. Isolamento acústico do Plenário e áreas adjacentes (divisórias e forros);

<sup>2</sup> Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.

<sup>3</sup> Para efeito de cálculo, também foram incluídas as áreas ocupadas por unidades nos pavimentos subsolo, os quais, originalmente eram garagens.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

- 1.5.3. Infraestrutura embutida e diferenciada para passagem de cabeamento instalações diversas (áudio, vídeo, rede, elétrica e outros), tanto sobre piso como sobre o forro existentes;
- 1.5.4. Disponibilização de um quadro parcial próprio de energia para a cabine de controle de áudio e vídeo.
- 1.6. O imóvel deve estar concluído e com “Habite-se”, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do Distrito Federal (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL), nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade (norma técnica da ABNT NBR 9.050);
- 1.7. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura de rede elétrica, lógica, de água canalizada, de esgoto e coleta de lixo;
- 1.8. A área ofertada para locação deve ser apresentada em vãos livres, com pé-direito mínimo de acordo com o Código de Edificações do Distrito Federal, de ao menos 2,50 m;
- 1.9. O imóvel deve disponibilizar estacionamento para não menos de uma vaga para cada 45 m<sup>2</sup> de área útil, sendo as vagas privativas localizadas em subsolo ou contíguas ao imóvel e demarcadas de acordo com as dimensões previstas no Código de Edificações do Distrito Federal, devendo ser pelo menos metade cobertas, em consonância com o Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 do GDF;
- 1.10. O imóvel deverá possuir elevadores dimensionados de acordo com as normas técnicas da ABNT: NBR 207/1999 (Elevadores elétricos de passageiros – requisitos de segurança para construção e instalação), e NBR 5.665/1983 (Cálculo de tráfego nos elevadores);
- 1.11. O imóvel deverá possuir pavimentos que permitam a compartimentação de acordo com o leiaute a ser fornecido pelo CNJ;
- 1.12. O imóvel deverá possuir, preferencialmente, sala de automação para monitoramento de sistemas de detecção de incêndio, de elevadores, de luzes externas e internas, de CFTV, de controle de acesso e de ar-condicionado.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

### **2. DO ACESSO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 2.1. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas;
- 2.2. O imóvel deverá estar situado em localidade que possibilite a conexão com a rede de fibra óptica que atende aos órgãos do governo federal - INFOVIA Brasília provida pelo SERPRO;
- 2.3. O imóvel deverá estar na área central de Brasília-DF, em terreno próximo ao Supremo Tribunal Federal ou aos Tribunais Superiores, preferencialmente na Esplanada dos Ministérios, no Setor de Administração Federal Sul, no Setor de Autarquias Sul ou no Setor de Autarquias Norte;
- 2.4. Nas proximidades do imóvel, deve existir, preferencialmente, oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante ou lanchonete, e bancários;
- 2.5. O lote do imóvel não deve possuir compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados ou hotéis, observando as regras de zoneamento urbano estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF;
- 2.6. O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços de apoio, saídas de emergência, com observância aos requisitos normativos de acessibilidade, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso;
- 2.7. Os pavimentos de garagem coberta deverão possuir portão de acesso e pé-direito mínimo para entrada e circulação de veículos tipo van;
- 2.8. O imóvel deverá possuir infraestrutura necessária para instalação de Pórticos de Metais e Equipamentos de Raio X, que serão fornecidos, instalados e operados pelo CNJ, em todas as entradas/portarias da edificação.

### **3. DOS ACABAMENTOS**

- 3.1. O piso das áreas úteis de expediente deve ser, preferencialmente, do tipo elevado, em perfeitas condições de utilização, sem irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia;
- 3.2. As áreas molhadas devem ter paredes revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade;
- 3.3. Os forros devem ser modulados e removíveis, em forro mineral ou material similar, e, caso necessário, devem ser pintados com tinta lavável, em cores claras, e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

3.4. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros; e

3.5. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação, preferencialmente com elementos de alto desempenho que podem reduzir carga térmica e custos com energia elétrica.

### **4. DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, DE REDE, ELETRÔNICAS E DE REFRIGERAÇÃO**

4.1. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas, em especial, da ABNT NBR 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão), NBR 5.413 (Iluminância de Interiores); NBR 6.880 (Condutores de cobre mole para fios e cabos isolados) e NBR 7.288 (Cabos de potência com isolamento sólida extrudada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV);

4.2. O imóvel deve possuir instalação elétrica, contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e comutadores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do CNJ; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;

4.3. O imóvel deve possuir sistema de ar condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil;

4.4. As áreas de expediente deverão possuir iluminação que possa garantir o grau de iluminamento mínimo determinado pela Norma Regulamentadora NR-17 do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) e, em especial à Norma ABNT NBR 5413 (Iluminância de Interiores), no que diz respeito aos parâmetros de iluminação geral para área de trabalho.

#### **4.5. INSTALAÇÕES DE T.I.C.**

O imóvel deverá contar com a seguinte infraestrutura:

##### **4.5.1. Rede**



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

- 4.5.1.1. A rede deverá ser projetada e certificada para trafegar Dados/Voz/Video com velocidade Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet.
  - 4.5.1.2. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado deverão estar em conformidade com as normas da ABNT.
  - 4.5.1.3. Todas as tomadas, patch panels, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser, no mínimo, de categoria 5e.
- 4.5.2. Cabeamento horizontal
- 4.5.2.1. O cabeamento horizontal deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (UTP), de categoria, no mínimo, 5e entre os pontos de utilização e os *patch panels* (distribuidores). Os pontos de rede (tomadas fêmeas) deverão ser disponibilizados de acordo com leiaute definido pela arquitetura do CNJ (incluindo pontos para estações de trabalho, impressoras, rádios de rede sem fio, telefones IP, equipamentos de videoconferência, etc) com margem de 15% além do que for previsto no leiaute.
- 4.5.3. Cabeamento vertical (Backbone)
- 4.5.3.1. O backbone óptico deverá ser constituído de cabo com no mínimo dois pares de fibras do tipo multimodo por pavimento, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala segura e os switches da camada de acesso localizados em cada sala técnica dos pavimentos do edifício. As fibras deverão ser entregues conectorizadas (por meio de DIO) e certificadas para trabalhar com velocidades de até 10Gbps.
  - 4.5.3.2. As instalações deverão ser devidamente certificadas.
  - 4.5.3.3. Os racks com os respectivos DIOS serão disponibilizados pelo proprietário com todos os *patch cords* necessários.
- 4.5.4. Salas técnicas e sala segura
- 4.5.4.1. As salas seguras e técnicas deverão possuir tomadas de rede estabilizada de forma centralizada ou com no-breaks que garantam o



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

funcionamento contínuo dos equipamentos de rede no caso de picos ou quedas de energia por curto período. A voltagem para essa rede deverá ser de 110V. Também deverão fazer parte da rede estabilizada as tomadas para as ilhas de impressoras indicadas no leiaute.

### 4.5.5. Enlace de acesso

4.5.5.1. Caso o edifício não possua ponto de presença da rede INFOVIA do SERPRO, a CONTRATADA deverá realizar todos os investimentos para que o SERPRO faça a instalação e permita que o prédio tenha interconexão de rede de pelo menos 1Gbps com a sala cofre do CNJ na 514 norte.

## **5. DAS INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

5.1. O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros coletivos e privativos em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e dos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade e em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso; e

5.2. Deverão ser previstas as adaptações necessárias para a criação ou adequação de refeitório, banheiros privativos individuais e banheiros coletivos, de acordo com as necessidades indicadas em leiaute a ser fornecido pelo CNJ.

## **6. DA PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

6.1. O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio, seguindo as normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

6.2. O sistema de detecção e combate a incêndio deve contar, no mínimo, com os seguintes componentes: central de incêndio convencional; detectores de fumaça; acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebre o vidro”; aviso sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de sprinklers (se exigida); rede de hidrantes e portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio;



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

6.3. Com a alteração da compartimentação interna da edificação, a locadora deverá providenciar nova aprovação de projeto de combate a incêndio e pânico perante o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, além de promover as adequações apontadas no projeto aprovado.



Poder Judiciário

## *Conselho Nacional de Justiça*

### **Anexo II**

#### **CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS ATIVIDADES**

(prazos sugeridos, podendo ser antecipados)

<b>Atividade</b>	<b>Prazo</b>
Aprovação do Projeto Básico pela autoridade competente	D
Ato de dispensa de licitação pela SAD	D + 5 dias
Ratificação da dispensa pelo DG	D + 7 dias
Elaboração da minuta de Contrato	D + 12 dias
Aprovação da minuta de Contrato pela Assessoria Jurídica	D + 17 dias
Assinatura do Contrato	D + 20 dias
Entrega à locatária dos leiautes aprovados e das necessidades de adaptação	D + 40 dias
Prazo para entrega das adaptações	Até 90 dias a contar da entrega dos leiautes
Prazo para iniciar a mudança das unidades	A partir da entrega das adaptações