



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL  
Unidade Regional de Administração Geral do Guará

Projeto Básico - SEE/CRE GUARÁ/UNIAG

**PROJETO BÁSICO**

Projeto Básico para locação de imóvel nas regiões Administrativas da Estrutural, SIA, SCIA ou GUARÁ para atendimento aos estudantes do Ensino Fundamental Anos Finais excedentes do tele matrícula da Coordenação Regional de Ensino do Guará e estudantes oriundos da Coordenação Regional de Ensino do Plano Piloto/Cruzeiro.

**1. DO OBJETO**

1.1 Pretensa Locação de imóvel para acomodar aproximadamente 700 (setecentos) estudantes do Ensino Fundamental - Anos Finais excedentes do tele matrícula da Coordenação Regional de Ensino do Guará e estudantes oriundos da Coordenação Regional de Ensino do Plano Piloto/Cruzeiro, da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEEDF.

**2. DO PÚBLICO BENEFICIÁRIO**

2.1 A locação do imóvel objetiva atender aproximadamente oitocentos estudantes do Ensino Fundamental - Anos Finais oriundos, em sua maioria, da Cidade Estrutural, Cruzeiro, Plano Piloto e imediações, tendo em vista que é crescente a demanda e as escolas da região encontram-se em sua capacidade máxima de atendimento.

**3. DA JUSTIFICATIVA**

3.1 A Coordenação Regional de Ensino do Guará atendeu, no ano letivo de 2017, no Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural a quatrocentos e setenta e nove alunos das séries finais do 6 ao 9 ano – oriundos das escolas da Coordenação Regional de Ensino do Plano Piloto/Cruzeiro, haja vista o cancelamento do transporte escolar da Estrutural para as Unidades Escolares daquela Regional, além do excedente da demanda desta Coordenação Regional de Ensino. Diante da impossibilidade de construção imediata de novas unidades escolares para o ano de 2020/2021,  necessário alugar espaço para comportar os estudantes.

3.2 Observa-se que o déficit de vagas nesta região têm se agravado a cada ano, levando-se em consideração a procura pelo 156, que tem apresentado mais de mil alunos inscritos no telematrcula nos anos de 2017, 2018, 2019 e 2020.

3.3 Com o objetivo de oferecer melhor qualidade de atendimento a toda comunidade escolar e garantirmos o direito aos alunos de estudarem o mais próximo possível de suas residências faz-se necessário a busca por imóvel nesta região, levando em consideração a impossibilidade de construção imediata de novas unidades escolares e da impossibilidade de remanejamento dos alunos que hoje estudam no CEF 03 da Estrutural para outras escolas, visto que não existem vagas disponíveis para todos.

3.4 Para que isso seja possível, a SEEDF pretende firmar contrato que melhor se adequa aos seus interesses, evitando a obrigação de construção e atendendo a necessidade atual.

3.5 O objetivo é garantir a continuidade do funcionamento das atividades escolares do Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, atendendo a comunidade escolar da região, proporcionando com um novo espaço ou o mesmo um atendimento de referência no Distrito Federal, uma vez que o Ensino será feito com qualidade.

3.6 Diante disso, esta Coordenação Regional de Ensino solicita a Locação de imóvel para acomodar aproximadamente 625 (seiscentos e vinte e cinco) alunos, matriculados no Ensino Fundamental, além de 51 professores, 5 servidores administrativos, 4 funcionários que fazem a vigilância e 14 funcionários terceirizados necessários ao pleno funcionamento da Instituo de Ensino.

**4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

4.1 A locação, objeto deste Projeto Básico, está em consonância com as Leis n 8.245, de 18 de outubro de 1991, 8.666, de 21 de junho de 1993, ao Decreto Distrital n 33.788, de 13 de julho de 2012, ao Decreto Distrital n 39.537, de 18 de dezembro de 2018, bem como aos Pareceres Normativos n 0949/2012 – PROCAD e n 607/2015 – PRCON.

## 5. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

5.1 Locação de imóvel com as características mínimas a seguir:

5.1.1 Localização na Região Administrativa da Estrutural, SIA, SCIA ou GUARÁ;

5.1.2 Rede lógica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na mesma quantidade, devendo existir no mínimo 01 (uma) por sala a ser destinada a práticas pedagógicas e no mínimo 10 (dez) na sala dos professores, Laboratório de Informática/ Sala de Multimídia e ambientes destinados à administração.

5.1.3 Fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB;

5.1.4 Fornecimento de energia elétrica pela Companhia Energética de Brasília CEB, com conta individualizada;

5.1.5 Pavimentação interna de fácil manutenção (paviflex, cerâmica, granito ou pavimentação similar);

5.1.6 Iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para as salas de aulas;

5.1.7 Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá haver rampa de acessibilidade e escada.

5.1.8 Caso haja elevadores, os mesmos deverão seguir as características descritas na ABNT NBR NM 313/2017;

5.1.9 As escadas e rampas deverão seguir as características descritas na ABNT NBR 9050/2020;

5.1.10 Pelo menos dois sanitários para portadores de necessidades especiais deverão seguir as características descritas na ABNT NBR 9050/2020;

5.1.11 Mínimo de dois sanitários coletivos, sendo que um masculino e um feminino, para atender aos servidores e ao público.

5.1.12 Mínimo de dois sanitários coletivos, sendo que um masculino e um feminino, para atender os alunos;

5.1.13 Desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme ABNT NBR 9050/2020;

5.1.14 Todos os locais deverão estar com consonância com o Decreto 33788 de 13 de julho de 2012, que trata da acessibilidade;

5.1.15 Programação visual, com ícones claros e de fácil entendimento para pessoas com dificuldade de locomoção;

5.1.16 Condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária;

5.1.17 Portas internas e externas com largura mínima de 80 cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

5.1.18 Bom estado de conservação, atestado por laudo técnico de Engenheiro ou Arquiteto registrado no CREA;

5.1.19 Na vizinhança não poderá haver atividades que proporcionem desconfortos sonoros (oficinas, garagens de ônibus e similares);

5.1.20 Deverá existir oferta de cozinha para o preparo de alimentos;

5.1.21 Deverá atender o fluxo de servidores e do público alvo (alunos) dos serviços da Secretaria de Estado de Educação;

5.1.22 Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença esta concorrência, o proprietário terá um prazo de 30 (trinta) dias para adaptá-la, neste caso deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pela Secretaria de Educação, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário;

5.1.23 A edificação deverá ter condição de segurança, como saídas de emergência e extintores de incêndio em cada corredor, conforme normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF;

5.1.24 As salas de aulas deverão dispor de pontos para antena de TV.

5.2 Com área útil de aproximadamente mínima de 1.170 m<sup>2</sup> (mil cento e setenta metros quadrados) e máxima de 1.986 m<sup>2</sup> (mil e novecentos e oitenta e seis metros quadrados), sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverá ser de 20% além da área útil), conforme especificado na tabela demonstrativa de espaços físicos abaixo:

TIPO DE ESPAÇO	Mínimo (m <sup>2</sup> )			Máximo (m <sup>2</sup> )		
	Área	Ambientes	Área Total	Área	Ambientes	Área Total

Almoxarifado	10	1	10	20	01	20
Área de recreação coberta	40	1	40	50	01	50
Área de recreação descoberta	50	1	50	60	01	60
Assistência	5	1	5	10	01	10
Biblioteca/ Sala de Leitura	20	1	20	30	01	30
Cantina	15	1	15	20	01	20
Coordenação	20	1	20	30	01	30
Depósito gêneros	15	1	15	20	01	20
Direção	5	1	5	10	01	10
Laboratório de Informática/ Sala de Multimídia	15	1	15	20	01	20
Mecanografia	20	1	20	30	01	30
Refeitório	30	1	30	50	01	50
Sala de Professores	15	1	15	25	01	25
Sala de Recursos	20	1	20	30	01	30
Sala de Servidores	15	1	15	20	01	20
Salas de Aula	40	15	600	60	18	1080
Sanitários (adultos)	10	2	20	15	02	30
Sanitários (alunos)	10	2	20	15	04	60
Sanitários (PNE)	5	2	10	10	02	20
Secretaria	15	1	15	20	01	20
SOE	15	1	15	20	01	20
TOTAL	390	38	975	565	43	1.655
<b>TOTAL MAIS 20% DE CIRCULAÇÃO</b>	<b>468</b>	<b>-</b>	<b>1.170</b>	<b>678</b>	<b>-</b>	<b>1.986</b>

- Secretaria, Direção, SOE, Sala de Professores, Sala de Leitura e Sala de Informática; (Decreto nº. 20.769 de 03/11/1999).
- Essa área é necessária para o funcionamento ideal para uma instituição de ensino poder ofertar uma educação de qualidade.

## 6. DA CESSÃO, DA SUBLOCAÇÃO, DO EMPRÉSTIMO, DA TRANSFERÊNCIA E DA ALIENAÇÃO

6.1 O imóvel locado será utilizado exclusivamente pela Locatária.

6.2 A Locatária não poderá sublocar, ceder e/ou emprestar, total ou parcialmente, o imóvel, objeto da locação, nem tampouco transferir o contrato a terceiros, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

6.3 Constitui uma faculdade do Locador a alienação a qualquer tempo do imóvel, objeto da locação, a terceiros, em que a Locatária, não exercendo o seu direito de preferência dentro do prazo legal, deverá permitir a visita de pretendentes à compra do imóvel, em horário previamente estabelecido, até a efetiva concretização de venda, sempre na companhia de um representante da Locatária.

## 7. DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

7.1 A Locatária, respeitada às disposições legais e regulamentares pertinentes, responsabilizar-se-á pela execução, no imóvel locado, de alterações ou benfeitorias futuras que tiver por necessárias aos seus serviços, desde que autorizados pelo Locador e não comprometa a estrutura e segurança do prédio, sem direito ao reembolso respectivo de retenção ou de pedir indenização por elas.

7.2 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador nas condições em que foi recebido pela Locatária, na forma descrita no Laudo de Vistoria e Entrega das Chaves, salvo os desgastes naturais do uso normal e as modificações e benfeitorias autorizadas pelo Locador, sem ônus ao Locatário.

## 8. DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS E DAS DEMAIS DESPESAS

8.1 Além do pagamento mensal (aluguel), correrão por conta da Locatária todos os impostos e taxas, nele incluindo o IPTU/TLP, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado de responsabilidade da Locatária, bem como todas as despesas ordinárias, nos termos da legislação pertinente.

8.2 A Locatária se obriga a remeter ao Locador, tempestivamente, qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública e demais comunicações que exijam providências do Locador, sob pena de responder pelos acréscimos decorrentes da mora.

8.3 Caso a Locatária deixe de pagar os encargos previstos nesse subitem nas devidas épocas e, em decorrência dessa omissão, estes vierem a ser cobrados do Locador, esse efetuará os pagamentos respectivos com os devidos acréscimos, ficando a Locatária obrigada a reembolsá-lo no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados após o recebimento da comunicação por escrito, sob pena de cobrança de multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o débito, além dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, com atualização monetária na forma autorizada em lei, sem prejuízo de rescisão contratual.

## **9. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

9.1 São obrigações do locador:

9.1.1 Entregar ao Distrito Federal o imóvel desocupado, em perfeitas condições de uso, livre e desembaraçado de quaisquer ônus que possa impedir sua locação, mediante prévia vistoria e aprovação da Locatária;

9.1.2 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

9.1.3 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

9.1.4 Fornecer à Locatária Termo de Vistoria no qual conste descrição detalhada do estado do imóvel, quando da sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

9.1.5 Fornecer à Locatária recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

9.1.6 Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nessas compreendidas as despesas necessárias à aferição de idoneidade do pretendente;

9.1.7 Exibir à Locatária, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

9.1.8 Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Locatária, atendendo prontamente quaisquer reclamações;

9.1.9 Preservar o domínio, não divulgar e nem permitir a divulgação, sob qualquer hipótese, das informações que venha a ter acesso em decorrência da contratação;

9.1.10 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

9.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, (se houver), entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:

9.1.12 Arcar com quaisquer Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

9.1.12.1 Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

9.1.12.2 Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

9.1.13 Em caso de ocorrência de medida judicial que incida sobre o imóvel, objeto da locação, informar a Locatária no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas;

9.1.14 Pagar prêmio de segurança complementar contra fogo;

9.1.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

9.1.16 Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

9.1.17 Responder as notificações da Locatária acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no imóvel locado no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis; e,

9.1.18 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

9.1.19 Cumprir com todas as demais obrigações entabuladas no instrumento contratual a ser celebrado.

9.1.20 No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o Distrito Federal inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração, em igualdade de condições com terceiros, devendo a Locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;

9.1.21 Faturar mensalmente a despesa com aluguel do mês vencido à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal.

9.1.22 Arcar com as despesas com a manutenção preditiva, manutenção e conservação das redes: elétricas; lógica (dados e voz); hidrossanitária; climatização e contra incêndio.

9.1.23 A contratada fica obrigada a respeitar os termos estipulados no Decreto nº 38.365, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 143, de 27 de julho de 2017, que regulamenta a Lei nº 5.448, de 12 de janeiro de 2015, que proíbe conteúdo discriminatório contra a mulher.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

10.1 São obrigações da Locatária:

10.1.1 Servir-se do imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desse e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

10.1.2 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.1.3 Efetuar pagamento até o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido, após a apresentação da fatura correspondente, no valor da locação, devidamente atestada pelo Executor do Contrato, devidamente acompanhada da regularidade fiscal da empresa junto à Fazenda do Distrito Federal, da Fazenda Federal, INSS e do FGTS;

10.1.4 Levar ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esse incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

10.1.7 Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;

10.1.8 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do Locador, sendo assegurado à Locatária o direito de abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245/91;

10.1.9 Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à Locatária;

10.1.10 Pagar as despesas ordinárias de condomínio, (se houver), entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

a) Arcar com o pagamento de água, luz e demais taxas e benefícios que possam incidir sobre o uso do imóvel no período em que estiver sobre guarda da SEEDF.

b) limpeza, conservação das instalações e dependências do imóvel;

10.1.11 Pagar o IPTU/TLP;

10.1.12 Pagar despesas de telefone e de consumo de energia elétrica;

10.1.13 Apresentar projeto ao Locador caso haja necessidade de expansão de carga elétrica no imóvel;

10.1.14 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

10.1.15 Promover a anotação do contrato por averbação na matrícula do imóvel para as finalidades legais, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Distrito Federal, às suas expensas, ressaltando a sua vigência no caso de alienação a terceiro, bem assim, o direito de preferência de aquisição do imóvel no prazo legal;

10.1.16 Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245/91;

10.1.17 Emitir nota de empenho em favor da Contratada.

## **11. DA ENTREGA DAS PROPOSTAS**

11.1 A proposta deverá ser entregue até a data estipulada pela Comissão designada para recebimento, análise e julgamento, conforme Portaria nº 243 de 23 de julho de 2019, por meio de publicação no DODF, jornal de grande circulação e site da SEEDF.

11.2 A proposta deverá ser entregue em formulário próprio (anexos I, II e III deste Projeto Básico), ao Presidente da Comissão e, não poderá ter emendas, rasuras ou entrelinhas, deverá estar datada, conter nome ou razão social, endereço completo, telefone, fax e e-mail e deverá estar assinada pelo proprietário ou representante legal. Todos os valores da proposta deverão vir expressos em moeda nacional corrente e com validade não inferior a 90 (noventa) dias.

11.3 Todos os imóveis ofertados serão vistoriados e avaliados em conformidade com a ficha de avaliação constante do Projeto Básico. Após avaliação dos imóveis, aquele considerado apto será objeto de negociação específica, na ocasião será fornecido projeto de arquitetura de interior, definindo a ocupação do imóvel e apresentando a disposição do mobiliário e áreas de circulação, também servindo para orientar as adequações de instalações, especialmente da rede elétrica e de lógica, a cargo da Contratada.

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

## **12. DA HABILITAÇÃO DAS PROPOSTAS**

12.1 Apresentação dos documentos abaixo discriminados:

12.2 Declaração, sob as penas de lei, a inexistência de fatos supervenientes impeditivos para sua contratação;

12.3 Declaração de que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 (dezoito) anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 (dezesseis) anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos (conforme inciso V do Art. 27 da Lei 8.666/93);

12.4 Declaração expressa da Contratada nos seguintes termos: “Responsabilizo-me pelo pagamento dos tributos anteriores a esta locação referentes ao imóvel, objeto deste procedimento;

12.5 Informação sobre se há laudo de vistoria atualizado, realizado por inspetor de atividades urbanas, para cumprimento do Art. 2º §§ 1º e 2º do Decreto 33.788 de 13/07/2012.

12.6 Dados do representante legal da empresa e, se for o caso, cópia autenticada da procuração que investe de poderes necessários para assinatura do termo de Contrato;

12.7 Certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com certidão de ônus ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel, nos termos do disposto no Inciso VIII do Decreto 33.788/2012;

12.7.1 O disposto no item 12.7 poderá ser excepcionado, quando, de forma previamente justificada for demonstrado que a administração pública do Distrito Federal não tem outro local para instalar serviço público destinado à atenção à saúde, à atividade educacional, à assistência social e para a segurança pública.

12.8 Para efeito do disposto no subitem anterior será excepcionalmente admitida à apresentação de declaração do titular da posse do imóvel, sob as penas do Art. 299 do Código Penal de que a exerce de forma mansa e pacífica há mais de um ano, devendo a regularização da propriedade ou da cessão de direito real de uso sobre o imóvel ser comprovada até o final da execução do objeto do Contrato.

12.9 Carta de Habite-se;

12.10 Contrato Social do Locador (no caso de Pessoa Jurídica);

12.11 Planta baixa do imóvel;

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

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

12.14 Certificado de Regularidade perante o INSS, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, alterada pela Lei nº 8.870, de 15 de abril de 1994;

12.15 Prova de Regularidade para a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada, mediante a apresentação de certidão conjunta, expedida pela Secretaria de Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e a Dívida Ativa da União, por elas administrados, conforme preconizado no Decreto nº 8.302 de 09/04/2014;

12.16 Certidão Negativa de Débitos ou Certidão positiva, com efeito de negativa, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Governo do Distrito Federal, de que não há exigência legal em função da Atividade Comercial, conforme orientação da Secretaria de Fazenda – DF;

12.17 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis Trabalho, aprovado pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1º de maio de 1943.

12.17.1 Certidão negativa de IPTU do imóvel;

12.17.2 Certidão de quitação com taxas;

12.17.3 Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e a do Distrito Federal;

12.17.4 Dois números de telefone para se estabelecer contato com o proprietário do imóvel;

12.17.5 Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

12.18 Todos os documentos apresentados em cópias deverão vir autenticados exceto aqueles emitidos via internet. Os documentos ou publicações em órgão da imprensa oficial que contenham informação exigida no Projeto Básico poderão ser apresentados no original ou em cópias autenticadas, por autoridade competente ou por membro da Comissão Julgadora.

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

13.1 Serão desclassificadas as propostas que após a avaliação dos critérios contidos nos anexos, não atendam às exigências contidas no item 4 deste Projeto Básico.

13.2 A escolha dentre as propostas classificadas caberá à avaliação conjunta entre o dirigente máximo do órgão e dirigente da unidade que será usuária do espaço citado neste Projeto Básico.

13.3 O Contrato de locação deverá recair sobre o imóvel que melhor atenda aos interesses públicos a que se destina a locação.

13.4 O resultado da avaliação das propostas será dirigido às concorrentes via e-mail e por ofício e/ou publicação no site e DODF.

### **14. DA FORMALIZAÇÃO E VIGÊNCIA DO CONTRATO**

14.1 Para a locação, objeto deste Projeto Básico, será formalizado um contrato administrativo estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes, em conformidade com este Projeto Básico e Proposta do Locador.

14.2 O contrato terá vigência de até 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ter sua duração prorrogada por períodos iguais e sucessivos, após a verificação da real necessidade com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

14.2.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

14.2.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o Locador deverá enviar comunicação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

14.2.3 Findo o prazo de locação, inexistindo prorrogação, a Locatária terá o prazo de 60 (sessenta) dias para desocupar o imóvel, prorrogável uma única vez por igual período, sem prejuízo dos alugueres e encargos incidentes.

14.3 Por ocasião da celebração do Contrato, será exigido da licitante vencedora a prestação de garantia contratual prestada no ato da assinatura do respectivo instrumento e corresponderá a 2% (dois por cento) do valor do Contrato, mediante uma das seguintes modalidades à escolha do contratado: caução em dinheiro ou em títulos da dívida ativa, seguro garantia ou fiança bancária, tendo o seu valor atualizado nas condições contratualmente previstas.

14.4 Quando se tratar de caução em título da dívida pública este deverão ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda (Redação dada pela Lei n. 11.079, de 2004).

14.5 O prazo para assinatura do Contrato será de até 05 (cinco) dias úteis contados a partir da intimação do adjudicatário, podendo ser prorrogado uma vez por igual período, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

14.6 Farão parte integrante do Contrato este Projeto Básico, seus anexos e a proposta apresentada pela vencedora.

14.7 O Contrato poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer fatos estipulados no Art. 65 da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações. Eventuais modificações condicionam-se à elaboração de justificativa prévia.

14.8 Incumbirá à Contratante providenciar a publicação resumida do instrumento do contrato e de seus eventuais termos aditiva, no Diário Oficial do Distrito Federal.

14.9 O Contrato poderá ser rescindido conforme o disposto no artigo 78 com os desdobramentos dos artigos 79 e 80 da Lei 8.666/93.

## **15. DO PAGAMENTO**

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

15.2 O pagamento dar-se-á por meio de ordem bancária para crédito em conta da Contratada em até 30 (trinta) dias após a apresentação da Nota Fiscal/Fatura, discriminando os serviços efetivamente executados, devidamente atestados pelos (as) executores (as), e, ainda, dos comprovantes de recolhimento dos encargos sociais e, quando for o caso, das multas aplicadas.,

15.2.1 Para efeito de pagamento, a Contratada deverá apresentar os documentos abaixo relacionados:

a) Certidão Negativa de Débitos – CND, emitida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social, devidamente atualizada (Lei n.º 8.212/91);

b) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis Trabalho, aprovado pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1º de maio de 1943.

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

d) Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;

e) Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais.

15.3 O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo Locador.

15.4 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o Locador providencie as medidas saneadoras. Nessa hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularidade da situação, não acarretando qualquer ônus para a Locatária.

15.5 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a Ordem Bancária para pagamento.

15.6 A Locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento.

15.7 Os pagamentos às empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), serão feitos, exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário, junto ao Banco de Brasília S/A – BRB, nos termos do Decreto n.º 32.767/2011.

## **16. DOS REAJUSTES**

16.1 Transcorrido o prazo de 12 (doze) meses do contrato ou do último reajuste, o valor do aluguel poderá ser reajustado, mediante solicitação formal do Locador, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IPCA.

16.1.1 Em caso de falta desse índice, por motivo de extinção ou não, ou quando a aplicação desse acarretar valor superior ao praticado no mercado, o índice substituto de reajustamento será sucessivamente o IPC (FIPE) e IGP (FGV), respectivamente pela ordem. Na falta desses índices, o reajuste será realizado pela média de 03 (três) índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

16.2 Na hipótese do índice de correção monetária, previsto neste item, acumulado no período vir a ser negativo, deverá ficar concordado e estipulado entre as partes que o aluguel devido não será reajustado.

16.3 O reajuste, decorrente de solicitação do Locador, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para prorrogação de vigência ou alteração contratual.

## **17. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

17.1 - As despesas decorrentes da pretensa locação, correrão à conta dos recursos consignados a cargo da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEEDF, cujo programa de trabalho e elemento de despesa específica constará da respectiva Nota de Empenho.

## **18. DAS PENALIDADES**



18.1 Pela inexecução total ou parcial do previsto no Contrato ou pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Contratante poderá, garantida a prévia defesa e observada à gravidade da ocorrência, aplicar à Contratada as sanções administrativas, conforme disposto no Decreto nº. 26.581, de 30 de maio de 2006, e suas alterações, sem prejuízos das demais sanções previstas na Lei 8666/93.

## **19. DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

19.1 O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, (SEEDF) designará 02 (dois) executores para o Contrato, sendo um titular e um suplente, que desempenharão as atribuições previstas nas Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil, a ser publicada no DODF.

19.2 *A fiscalização da contratação será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração*

## **20. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

20.1 Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei nº 8.245/91, bem como os demais regulamentos e normas pertinentes.

## **21. DO FORO**

21.1 Fica eleito o foro da Justiça de Brasília, Distrito Federal para dirimir as dúvidas não solucionadas administrativamente oriundas do cumprimento das obrigações estabelecidas.

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, pelo telefone 0800-6449060. (Decreto Distrital nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012)

**LEANDRO CARDOSO ANDRADE**

Coordenador Regional de Ensino do Guará

**DE ACORDO,**

Aprovo o presente Projeto Básico, nos termos propostos e com fundamento no Estudo Técnico Preliminar, em conformidade com o Inciso I, §2º, Artigo 7º, da Lei Federal nº 8.666/1993.

**ERNANY ALMEIDA**

Subsecretário

**ANEXO I**

**FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA**

**PROJETO BÁSICO ORIENTADOR PARA ESCOLHA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

<b>Nome ou Razão Social do Proprietário</b>	
---	--

<b>CNPJ ou CPF</b>		
<b>Proponente</b>		
<b>Endereço</b>		
<b>CEP</b>		
<b>Fone</b>		
<b>Fax</b>		
<b>E-mail</b>		
<b>Objeto:</b>		
<b>Localização do Imóvel</b>		
<b>Valor do aluguel</b>	<b>Mensal</b>	<b>Anual</b>
<b>Área do imóvel</b>	<b>Área útil*</b>	<b>Área total</b>
<b>Valor mensal por m<sup>2</sup></b>	<b>Por área útil*</b>	<b>Por área total</b>
<b>Valor mensal da locação</b>		
<b>Valor anual da locação</b>		
<b>Valor do contrato de locação (12 meses)</b>		
<p><b>* Área útil:</b></p> <p>- sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverá ser de no mínimo 10% além da área útil);</p> <p>- sem considerar área para sanitários, copas, auditório e depósito.</p>		
<b>Validade da proposta (mínimo 90 dias)</b>		
<b>Idade real do imóvel</b>		
<p>Declaro que os preços acima indicados contemplam todos os custos diretos e indiretos incorridos pela proponente na data da apresentação desta proposta, bem como a quitação de todas as taxas e impostos inerentes ao imóvel até a assinatura do Contrato.</p> <p>Responsabilizo-me por entregar o imóvel com todas as especificações estipuladas pelo Projeto Básico em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do Contrato.</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Assinatura</p>		

O proponente deverá apresentar documentação comprobatória de seguro total referente a todos os riscos, incluindo eventos da natureza, durante o período de vigência do Contrato.

**Nota: Anexo à proposta – Todos os projetos de Arquitetura com quadro técnico necessário facilitar a compreensão e a dinâmica arquitetônica do edifício.**

**ANEXO II**

**ÁREA ÚTIL PARA USO ADMINISTRATIVO E PEDAGÓGICO**

<b>Área útil</b>	:	<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Tipo de pavimentação predominante na área útil:  Nota: <i>Quadro de Especificação no projeto de Arquitetura.</i>	paviflex®  cerâmica  granito  outro: _____	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<b>SANITÁRIOS</b>		
Área de sanitários comuns: - <i>Todo o Pavimento servido por sanitários comuns, privativos e para PNE de acordo com a NBR 9050</i>		<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Há a divisão em no mínimo dois sanitários coletivos para os alunos, sendo um masculino e um feminino, adaptados para alunos PNE.		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com no mínimo dois sanitários coletivos para os alunos separados para divisão em sanitários masculinos e femininos*		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Há no mínimo dois sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050;		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com no mínimo dois sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050*		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Há no mínimo dois sanitários para servidores.		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com no mínimo dois sanitários para servidores.		Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>CANTINA/COZINHA</b>		

Área total para uso da cantina/cozinha:		<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>	
Há um espaço com no mínimo 50 m <sup>2</sup> para uso como cantina;		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com uma cantina com no mínimo 50 m <sup>2</sup> *		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Há um espaço com no mínimo 20 m <sup>2</sup> para uso como cozinha para os servidores;		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com uma cozinha para os servidores com no mínimo 20 m <sup>2</sup> *		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Há um espaço com no mínimo 10 m <sup>2</sup> para uso como ambiente para recebimento e lavagem dos alimentos perecíveis, interligado à cantina e ao depósito.		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com um ambiente para recebimento e lavagem dos alimentos perecíveis, interligado à cantina e ao depósito.		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DEPÓSITOS</b>			
Área total para uso de depósitos:		<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>	
Há depósitos adequados para acomodação de material de limpeza, manutenção elétrica e hidráulica;		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com depósitos adequados para acomodação de material de material de limpeza, manutenção elétrica e hidráulica *		Sim	Não
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Há depósitos adequados para acomodação de material pedagógico; ou	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com depósitos adequados para acomodação de material pedagógico*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Há depósitos adequados para o acondicionamento de alimentos perecíveis e não perecíveis;	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com depósitos adequados para o acondicionamento de alimentos perecíveis e não perecíveis *	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>SALAS MULTIUSO (OFICINAS)</b>	
Área total para uso de salas multiuso (oficinas):	<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Há salas adequadas para salas de multiuso (oficinas);	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com salas adequadas para salas de multiuso (oficinas)*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>SALA COORDENAÇÃO (PROFESSORES)</b>	
Área total para uso de sala de coordenação (professores):	<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Há sala adequada para sala de coordenação (professores);	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com sala adequada para sala de coordenação (professores)*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

**SALA SERVIDORES**

Área total para uso de sala dos servidores:

**ÁREA EM m<sup>2</sup>:**

Há sala adequada para sala dos servidores;

Sim  
Não  

O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com sala adequada para sala dos servidores\*

Sim  
Não  
**AMBIENTES ADMINISTRATIVOS**

Área total para uso de ambientes administrativos:

**ÁREA EM m<sup>2</sup>:**

Há ambientes adequados para os ambientes administrativos;

Sim  
Não  

O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com ambientes adequados para ambientes administrativos\*

Sim  
Não  
**ÁREAS PARA FIXAÇÃO DE TENDAS**

Área total para fixação de tendas:

**ÁREA EM m<sup>2</sup>:**

Há área adequada para fixação de tendas;

Sim  
Não  

O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com área adequada para fixação de tendas\*

Sim  
Não  
**ÁREA LIVRE E ARBORIZADA**Área livre e arborizada total para uso de projetos voltados ao meio ambiente:  
**EM m<sup>2</sup>:****ÁREA**

Há área livre e arborizada adequada para uso de projetos voltados ao meio ambiente;	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptada, com área livre e arborizada adequada para uso de projetos voltados ao meio ambiente*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>QUADRA DE ESPORTES</b>	
Área total para uso de quadra de esportes:	<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Há área pavimentada para prática de esportes;	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com área pavimentada para prática de esportes*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>ÁREA PARA RECREAÇÃO</b>	
Área total para recreação:	<b>ÁREA EM m<sup>2</sup>:</b>
Há área adequada para recreação;	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com área adequada para recreação*	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>ESTACIONAMENTO VAGAS</b>	
Estacionamento aberto, nas adjacências, para atender ao Projeto Básico	Sim Não  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>ÁREA TOTAL</b>	

\* Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença esta concorrência, o proprietário terá um prazo de 30 (trinta) dias para adaptá-la, neste caso deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto com a proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pela Secretaria de Educação, sem qualquer ônus ao Contratante/ Locatário.

**ANEXO III**  
**PROPOSTA ECONÔMICA**

Quadro com especificações para Locação de imóvel, para acomodar os alunos do Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural - Distrito Federal - SEE/DF 2021, em acordo com o Projeto Básico.

Localização do Imóvel	Área m <sup>2</sup>	Valor por m <sup>2</sup>	Valor mensal da locação	Valor anual da locação
<b>VALOR TOTAL GERAL</b>				



Documento assinado eletronicamente por **LEANDRO CARDOSO ANDRADE - Matr. 02061007, Coordenador(a) Regional de Ensino do Guar**, em 11/02/2021, às 13:30, 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.



Documento assinado eletronicamente por **ERNANY SANTOS DE ALMEIDA - Matr.0246713-5, Subsecretário(a) de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação**, em 12/02/2021, às 10:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)  
verificador= **55879390** código CRC= **A7A496A5**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

QE 38 Área Especial D - Bairro GUARÁ II - CEP 71070-000 - DF

3901-5923