GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal
Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento
e Avaliação

PROJETO BÁSICO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR OS ALUNOS DAS VAGAS REMANESCENTES DA EDUCAÇÃO INFANTIL COORDENAÇÃO REGIONAL DE ENSINO DO PARANOÁ/ITAPOÃ- DISTRITO FEDERAL

SEEDF 2019

Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal
SGAN 607 Projeção D
Telefone: 3901-1880

1 – DO OBJETO

Locação de imóvel para acomodar aproximadamente 188 (cento e oitenta e oito) estudantes, das vagas remanescentes que não foram contemplados com matriculas nas Escolas Públicas da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, Coordenação Regional de Ensino do Paranoá/Itapoã, da Educação Infantil, sendo 34 estudantes para o 2º Período e 154 para o 1º Período, além dos professores, equipe de Direção e demais funcionários necessários ao pleno funcionamento de um Centro de Educação Infantil.

2 – DA JUSTIFICATIVA

A Coordenação Regional de Ensino do Paranoá/Itapoã apresenta uma situação muito crítica. O déficit de vagas para a demanda reprimida na região é enorme. A situação agrava-se pela entrega de várias unidades habitacionais no Paranoá Parque, não acompanhada de construção de escolas, crescimento de condomínios residências na região e ainda a impossibilidade de construção de novas unidades escolares para o ano de 2019.

Considerando o que preconiza o Plano Distrital de Educação 2015-2024, Meta 1 que prevê a universalização, até 2016, da Educação Infantil na pré-escola para as crianças de 4 (quatro) a 5 (cinco) anos de idade e na tentativa de oferecer uma educação básica de qualidade, assegurando o direito dos estudantes de estudarem mais próximos de suas residências faz-se necessário a busca por imóvel nesta região.

3 – DA ESPECIFICAÇÃO

3.1. Locação de imóvel com as características a seguir:

3.1.1 Localização na Região Administrativa do Paranoá – DF ou Itapoã – DF.

3.2 Com área útil de aproximadamente 490m² (quatrocentos e noventa metros quadrados), sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverá ser de, no mínimo, 10 % da área útil.

3.2.1 – Será aceita uma variação de até 10% nas medidas estabelecidas no item anterior.

3.2.2 – Cuja estrutura possua a descrição mínima a seguir:

TIPO DE ESPAÇO	ÁREA (m²)		NÚMERO DE AMBIENTES			
	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	TOTAL m² MÍNIMA	TOTAL m² MÁXIMA
SALAS DE AULA	19	24	09	12	171	288
SALA DE COORDENAÇÃO	19	24	1	1	19	24
SALA DE PROFESSORES	19	24	1	1	19	24
SALA DE SERVIDORES	19	24	1	1	19	24
SANITÁRIOS PARA FUNCIONÁRIOS	3	5	1	1	3	5
SANITÁRIOS FEMININOS PARA ALUNOS	4	6	2	2	8	12
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA ALUNOS	4	6	2	2	8	12
SANITÁRIOS PNE	4	6	1	1	4	6
DEPÓSITO	6	8	1	1	6	8
SECRETARIA	19	25	1	1	19	25
DIREÇÃO	7	12	1	1	7	12
COPA E COZINHA	20	25	1	1	20	25
DEPÓSITO DE LANCHE	7	9	1	1	7	9
TOTAL (+ 10 % de CIRCULAÇÃO)					310 (341)	474 (521.4)

3.3 – Rede lógica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na mesma quantidade, devendo existir, no mínimo, 05 (cinco) por ambiente.

3.4 – Fornecimento de água e serviço de esgoto pela Companhia de Água e Esgoto de Brasília - CAESB;

3.5– Fornecimento de energia elétrica pela Companhia Energética de Brasília - CEB, com conta individualizada;

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

3.7 – Iluminação interna com luminárias fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para os ambientes;

3.8– Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá ter, nos ambientes de atendimento ao público, uma rampa de acessibilidade e escada.

3.9 – Caso haja elevadores, os mesmos deverão seguir as características descritas na NBR NM 313 de 12/07/2007;

3.10 – As escadas e rampas deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

3.11 – Pelo menos dois sanitários para portadores de necessidades especiais deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

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

3.13 – Desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050;

3.14 – Todos os locais deverão estar em consonância com o Decreto n°. 33.788 de 13/07//2012, que trata da acessibilidade;

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

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

3.17 – Portas internas e externas com mínimo de 80 cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

3.18 – Bom estado de conservação, atestado por laudo técnico de Engenheiro ou Arquiteto registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA / Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

3.19 – O imóvel deverá passar por vistoria de Inspetor de Atividades Urbanas, nos termos do Decreto n°. 33.788 de 13/07//2012;

3.20 – No imóvel, deverá existir oferta de copa e cozinha para atendimento dos funcionários;

3.21 – O imóvel, deverá atender o fluxo de servidores e do público alvo (comunidade escolar) dos serviços da Secretaria de Estado de Educação;

3.22 – 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 à proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pela Secretaria de Educação, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário;

3.23 – 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;

4. DA HABILITAÇÃO

4.1 – Apresentação dos documentos abaixo discriminados:

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

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

4.1.3 – Declaração expressa do Locador nos seguintes termos: "Responsabilizo-me pelo pagamento dos tributos anteriores a esta locação referentes ao imóvel, objeto deste procedimento;

4.1.4 – Informação sobre se há laudo de vistoria atualizado, realizado por inspetor de atividades urbanas, para cumprimento do Decreto nº. 33.788 de 13/07//2012; Devendo apresentar documentação pertinente.

4.1.5 – 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;

4.1.6 – Cópia autenticada da Escritura do imóvel e do seu respectivo registro ou termo de Cessão de Direito sobre o Imóvel quando for o caso;

4.1.7 - Carta de Habite–se;

4.1.8 – Contrato Social do Locador;

4.1.9– Planta do imóvel;

4.1.10 – 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;

4.1.11 – 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;

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

4.1.13 – Prova de Regularidade com a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada, mediante a apresentação de certidão conjunta, expedida pela

Secretaria de Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e a Dívida Ativa da União, por elas administrados, conforme preconizado no artigo 1° do Decreto n° 8.302, de 04/09/2014;

4.1.14 - 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:

4.1.15 – Certidão negativa de IPTU do imóvel;

4.1.16 – Certidão de quitação com taxas;

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

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

4.1.19 – 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 10° Região, pelo Tribunal Regional Federal da 1° Região

4.2. Todos os documentos apresentados em cópias deverão vir autenticados exceto aqueles emitidos via internet.

4.3. 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.

5. DO PRAZO:

O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, na forma prevista na legislação vigente.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

6.1. Entregar ao Distrito Federal o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, bem como garantir as condições físicas para o bom funcionamento da Unidade a que se destina a locação, durante a vigência do Contrato;

6.2. Apresentar, no ato de assinatura do contrato, prêmios de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

6.3. Arcar com eventuais obras e/ou reformas a serem efetuadas no imóvel;

6.4. 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;

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

6.6. Arcar com o pagamento de impostos e taxas inerentes ao imóvel, incluindo o IPTU/TLP, nos termos do art.22, VIII, da Lei nº 8.245/91 e;

6.7. Entregar o imóvel em conformidade com todas as especificações estipuladas pelo Projeto Básico em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do Contrato.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

7.1. Emitir nota de empenho em favor da contratada;

7.2. 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;

7.3. Levar ao conhecimento da Locadora o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação lhe seja incumbida;

7.4. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº. 8245 de 18/10/1991.

7.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado;

7.6. 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;

7.7. Comunicar oficialmente à Contratada quaisquer falhas verificadas no cumprimento do Contrato;

7.8. Indicar, se for o caso, 2 (dois) executores (1 titular e 1 suplente) para acompanhar a execução do contrato estabelecido.

7.9. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

8. DA ENTREGA DA PROPOSTA

8.1. A proposta deverá ser entregue até a data estipulada pela Comissão designada para recebimento, análise e julgamento, conforme Portaria nº 40 de 09 de março de 2012, por meio de publicação no DODF, jornal de grande circulação e site da SEEDF.

8.2. As proposta e documentação deverão ser encaminhadas em envelopes distintos para a SEDE II da Secretaria de Estado de Estado de Educação do Distrito Federal, localizada na SGAN 607 Projeção D Sala 304 – 3º. Andar. Fone (61) 39012364 – CEP 70.850-070.

8.3. A proposta deverá ser entregue no formulário próprio, no nome do Presidente da Comissão, 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.

8.4. 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 do locador.

8.5. Também deve ser considerado, 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.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

9.1 – Serão desclassificadas as propostas que:

9.1.1. Após a avaliação dos critérios contidos no anexo I, não atendam às exigências contidas no item 4 deste Projeto Básico;

9.1.2. Ofereçam vantagens alternativas não previstas, de interpretação dúbia ou rasuradas, ou ainda que contrariem no todo ou em parte o presente Projeto Básico;

9.2 – 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;

9.3. O contrato de locação deverá recair sobre o imóvel que melhor atenda aos interesses públicos a que se destina à locação;

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

10.DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da pretensa contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEEDF.

11.DO PAGAMENTO

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

12. DOS REAJUSTES:

Os reajustes serão concedidos após 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato, cujo índice será adotado mediante acordo entre as partes, na falta deste aplicado o IGP – DI (INPC), mediante solicitação formal do Locador.

13. DAS PENALIDADES:

Pela inexecução total ou parcial do previsto no contrato ou pelo descumprimento das obrigações contratuais, a CONTRATANTE poderá, garantida a prévia defesa e

observada a gravidade da ocorrência, aplicar à CONTRATADA as sanções administrativas, conforme disposto no Decreto nº. 26.581, de 30 de maio de 2006, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 103, de 31 de maio de 2006, págs. 05 a 07 (e suas alterações posteriores), que regula a aplicação de sanções administrativas previstas na Lei 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

14. DO FORO

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

Brasília, DF, 14 de fevereiro de 2019.

ISAC AGUIAR DE CASTRO
Coordenação Regional de Ensino do Paranoá/Itapoã
Coordenador

APROVO o presente Projeto Básico, nos termos propostos, em conformidade com o Inciso I, §2º, Artigo 7º da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993.

Brasília, DF, 14 de fevereiro de 2019.

Subsecretaria de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação
Patrícia Resende Pereira
Subsecretaria de Planejamento,
Acompanhamento e Avaliação
Mat 64.689-x
DODF nº 28, de 08/02/2019

ANEXO I

FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA

PROJETO BÁSICO ORIENTADOR PARA ESCOLHA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Nome ou Razão Social do Proprietário		
CNPJ ou CPF		
Proponente		
Endereço		
CEP		
Fone		
Fax		
E-mail		
Objeto		
Localização do Imóvel		**Área m²**
Valor do aluguel	**Mensal**	**Anual**
Área do imóvel	**Área útil***	**Área total**
Valor mensal por m²	**Por área útil***	**Por área total**
Valor mensal da locação		
Valor anual da locação		

*** Área útil:**
- sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverá ser de no mínimo 10% além da área útil);
- sem considerar as vagas de veículos;
- sem considerar área para sanitários, copas, auditório e depósito.

Validade da proposta (mínimo 90 dias)		
Idade real do imóvel		

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.

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.

Assinatura

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

ÁREA ÚTIL PARA USO ADMINISTRATIVO

Área útil		**ÁREA EM m²:**
Tipo de pavimentação predominante na área útil:	paviflex®	☐
	cerâmica	☐
	granito	☐
Nota: *Quadro de Especificação no projeto de Arquitetura.*	outro: _____	☐

SANITÁRIOS

Área de sanitários comuns:	**ÁREA EM m²:**

- Todo o Pavimento servido por sanitários comuns, privativos e para PNE de acordo com a NBR 9050		
Há a divisão em pelo menos 2 (dois) sanitários coletivos sendo um masculino e um feminino, ou	Sim ☐	Não ☐
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com pelo menos 2 (dois) coletivos separados para divisão em sanitários masculinos e femininos*	Sim ☐	Não ☐
Há pelo menos 2 (dois) sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050; ou	Sim ☐	Não ☐
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com pelo menos dois sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050*	Sim ☐	Não ☐
COPA		
Área total para uso da copa:	**ÁREA EM m²:**	
Há um espaço com pelo menos 20 m² para uso da copa ou cozinha?	Sim ☐	Não ☐
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com uma copa ou cozinha?	Sim ☐	Não ☐
DEPÓSITOS		
Área total para uso de depósitos:	**ÁREA EM m²:**	
Há depósitos adequados para acomodação de material de limpeza, manutenção elétrica e hidráulica; ou	Sim ☐	Não ☐
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 ☐
Há depósitos adequados para acomodação de material pedagógico; ou	Sim ☐	Não ☐
O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com depósitos adequados para acomodação de material pedagógico*	Sim ☐	Não ☐
ÁREA TOTAL		

* 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 Estado de Educação do DF sem qualquer ônus ao Contratante/ Locatário.

Anexo II

PROPOSTA ECONÔMICA

Quadro com especificações para Locação de imóvel para acomodar nova Unidade Escolar no Paranoá, de acordo com o Projeto Básico.

Localização do Imóvel	Área m^2	Valor por m^2	Valor mensal da locação	Valor anual da locação