



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Coordenação Regional de Ensino de Taguatinga

Projeto Básico - SEE/CRE TAGUATINGA

PROJETO BÁSICO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS DA SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL, CONFORME NECESSIDADE DAS COORDENAÇÕES REGIONAIS DE ENSINO TAGUATINGA E CEILÂNDIA

SEE/DF 2020

1. – DO OBJETO

Locação de imóvel com área útil de no mínimo 7.000 a 7.500 m² e área total de edificação não superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), para atendimento às demandas das Coordenações Regionais de Ensino de Taguatinga e Ceilândia.

2. – DA JUSTIFICATIVA

A Carta Magna Brasileira em seus artigos abaixo traz à Luz toda a preocupação com o ensino que um gestor público deve ter:

Art. 205. A educação, direito de todos e dever do Estado e da família, será promovida e incentivada com a colaboração da sociedade, visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, seu preparo para o exercício da [cidadania](#) e sua qualificação para o trabalho.

Art. 208. O dever do Estado com a educação será efetivado mediante a garantia de:

VII - atendimento ao educando, em todas as etapas da educação básica, por meio de programas suplementares de material didático escolar, transporte, alimentação e assistência à saúde.

§ 1º - O acesso ao ensino obrigatório e gratuito é direito público subjetivo.

§ 2º - O não oferecimento do ensino obrigatório pelo Poder Público, ou sua oferta irregular, importa responsabilidade da autoridade competente.

Não obstante temos ainda o Estatuto da Criança e do Adolescente - ECA, lei brasileira inspirada pela Convenção sobre os Direitos da Criança, que traz os direitos, garantias e deveres às crianças e adolescentes. Em seu artigo 54, fala sobre o dever do Estado, vejamos:

Art. 54. Da Lei nº 8.069, de 13 de Julho de 1990.

Art. 54. É dever do Estado assegurar à criança e ao adolescente:

- I. - *ensino fundamental, obrigatório e gratuito, inclusive para os que a ele não tiveram*

acesso na idade própria;

- II. - *progressiva extensão da obrigatoriedade e gratuidade ao ensino médio;*
- III. - *atendimento educacional especializado aos portadores de deficiência, preferencialmente na rede regular de ensino;*
- IV. - *atendimento em creche e pré-escola às crianças de zero a seis anos de idade;*
- IV. – *atendimento em creche e pré-escola às crianças de zero a cinco anos de idade; (Redação dada pela Lei nº 13.306, de 2016)*
- V. - *acesso aos níveis mais elevados do ensino, da pesquisa e da criação artística, segundo a capacidade de cada um;*
- VI. - *oferta de ensino noturno regular, adequado às condições do adolescente trabalhador;*
- VII. - *atendimento no ensino fundamental, através de programas suplementares de material didático-escolar, transporte, alimentação e assistência à saúde.*

A educação é sem dúvida uma área prioritária para o Governo do Distrito Federal. Ela mantém estreita ligação com o futuro do país e da humanidade. O Estado e a sociedade civil interagem em busca do ideal de respeito a esse direito humano.

A educação pode ser compreendida, como ponto de partida para o crescimento individual e de uma comunidade, pois favorece a reflexão e o despertar de uma consciência crítica da sociedade, dos seus valores, e das suas diferenças. É uma área que permite inúmeros cruzamentos de dados, por ser base de todas as relações sociais, e cada vez mais exigida no mercado. Portanto, oportunizar o acesso à escolas de qualidade à classes mais carentes, é investir a médio ou longo prazo na cidadania, em uma maior igualdade e justiça social.

Em 2019, a Coordenação Regional de Ensino de Taguatinga recebeu ordem judicial, conforme processo nº 2014.01.1.019271-6 - 7ª Vara da Fazenda Pública, que trata da imediata reconstrução da Escola Classe 52 de Taguatinga, obrigando à desocupação do local.

Estas razões refletem a necessidade imediata de locação de espaço para a promoção das garantias fundamentais dos estudantes da Rede Pública de ensino do Distrito Federal.

O espaço será atendido os estudantes de 4 e 5 anos, oriundos da chamada pública obrigatória-156 -tele-matrícula,num montante de 478 alunos e, atendimento aos estudantes de 1 ao 5 ano, provenientes da Escola Classe 52, ou seja, 411 alunos, além do atendimento à demanda das vagas remanescentes, visto que o numero de alunos por sala de aula ultrapassa o limite de 10% ocasionando superlotação na unidade educacional.

Com base na locação do espaço físico; funcionara a oficina pedagógica com espaço cedido pelo Centro de ensino Especial -01 bem como o Núcleo de Tecnologia Educacional (NTE), localizado no Centro Educacional-04, no sentido de devolver a essas unidades os espaços emprestados trazendo assim uma melhoria na qualidade de ensino no ambiente educacional.

O espaço ainda comportará 257 servidores efetivos e 27 terceirizados da conservação e limpeza totalizando 1173 pessoas frequentes diariamente na unidade educacional.

3 - FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 A locação de imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração.

4 - DA ESPECIFICAÇÃO

□□4.1 O imóvel a ser locado deverá, **obrigatoriamente**, atender aos seguintes requisitos:

4.1.1 Localização na Região Administrativa de Taguatinga – DF

4.1.2 Ter área entre 7.000 a 7.500 m² de área útil e área de edificação não superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados) em único imóvel concluído sem necessidades de grandes reparos ou adequações, mesmo que estas ocorram por conta do proponente.

4.1.3 Proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade

4.1.4 Possibilitar adequada acessibilidade, em consonância com o Decreto nº 33.788, e 13 de Julho de 2012, atentando-se para o disposto na NBR 9050.

4.1.5 Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

4.1.6 Imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

4.2.1 – Será aceita uma variação de até 10% (dez por cento) das medidas estabelecidas no item 4.1.2.

TIPO DE ESPAÇO	Ambientes (Nº)	
	MÍNIMA	MÁXIMA
BIBLIOTECA	1	1
SALA DE REFORÇO	1	2
SALA DA DIREÇÃO	1	1
SALAS DE AULA	25	26
SALA DE PROFESSORES	1	2
SALA DE COORDENAÇÃO	1	2
SALA DE SERVIDORES	1	2
SALA DE RECURSO	1	1
SALA DE APOIO E APRENDIZAGEM	1	1
SALA ORIENTADOR EDUCACIONAL	1	1
SALA SUPERVISÃO PEDAGÓGICA	1	1
SALA SUPERVISÃO ADMINISTRATIVA	1	1
SANITÁRFIOS FEMININOS PARA FUNCIONÁRIOS	1	2
SANITÁRIOS FEMININOS PARA FUNCIONÁRIOS PNE	1	2
SANITÁRIOS MASCULINO PARA FUNCIONÁRIOS	1	2
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA FUNCIONÁRIOS PNE	1	2
SANITÁRIOS FEMININOS PARA ALUNOS	2	3
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA ALUNOS	2	3
SANITÁRIOS FEMININOS PARA ALUNOS - PNE	1	2
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA ALUNOS - PNE	1	2
DEPÓSITO	2	3
SECRETÁRIA	1	1
MECANOGRAFIA	1	1
SALA DE VÍDEO	2	3
SALA PARA BRINQUEDOTECA	2	3
PÁTIO PARA RECREAÇÃO	1	2

SALA MULTIUSO	2	2
COPA E COZINHA	1	2
CANTINA	1	1
DEPÓSITO CANTINA	1	2
ESTACIONAMENTO	1	1
TOTAL (+ 10% circulação)	61	80

4.3 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;

4.4 Fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB;

4.5 Fornecimento de energia elétrica pela CEB, com conta individualizada;

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

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

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

4.9 Caso haja elevadores, os mesmos deverão seguir as características descritas na NBR 13.994;

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

4.11 Pelo menos quatro sanitários para portadores de necessidades especiais deverão seguir as características descritas na NBR 9050;

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

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

4.14 Todos os locais deverão estar em consonância com o Decreto n°.33.788, de 13 julho de 2012;

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

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

4.17 Portas internas e externas com mínimo de 90 cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos;

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

4.19 O imóvel deverá passar por vistoria de Inspetor de Atividades Urbanas, nos termos do Decreto n°. 23.842/2003;

4.20 Deverá existir oferta de copa e cozinha para atendimento dos funcionários;

4.21 Deverá atender o fluxo de servidores e do público alvo (comunidade escolar) dos serviços da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal;

4.22 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 Estado de Educação, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário;

4.23 A edificação deverá ter condição de segurança, como saídas de emergência e extintores de incêndio em cada corredor, conforme normas técnicas do CBMDF;

4.24 Vagas de estacionamento disponível para os funcionários e usuários da CRE. (mínimo 30 vagas)

4.25 Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

4.26 Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

4.27 Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

4.28 Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;

4.29 Aparelhos de ar-condicionado contendo selo de Nível de eficiência PROCEL – A ou B com controles individuais para cada ambiente, proporcionando eficiência no controle do consumo de energia pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados;

4.30 Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores.

4.31 Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

4.32 Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;

4.33 A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;

4.34 Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

4.34.1 A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;

4.35 Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

4.36 O proponente deverá atentar-se ao preenchimento correto das metragens dos espaços apresentados neste Projeto Básico, indicando a metragem real de cada ambiente. Anexo II;

4.37 Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações

e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar- condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 - Mangueiras de incêndio – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio , NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013;

Preferencialmente, no imóvel a ser locado poderão ainda, ser observados os seguintes requisitos, como critérios de desempate:

A. Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010;

B. Grupo gerador para áreas comuns e elevadores;

C. Possuir maior número de vagas para veículos em estacionamento próprio para utilização pelos usuários.

5 - DA CONTRATAÇÃO

5.1 As obrigações decorrentes da presente Dispensa de licitação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre O Governo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

6 - PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado caso haja interesse da Administração Pública, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

6.1.1 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

7 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

8 - DO PAGAMENTO

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

8.2 O pagamento do aluguel será em moeda corrente nacional, por meio de Ordem Bancária, até o 10º (décimo) dia útil após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração, e será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária do Banco de Brasília – BRB, indicada pela mesma;

8.3 Para fins de pagamento, o documento de cobrança deverá ser emitido obrigatoriamente com as mesmas informações, inclusive CNPJ, constantes na proposta de preços e no instrumento de Contrato, não se admitindo documento de cobrança emitido com dados divergentes;

8.4 Antes de qualquer pagamento serão verificadas as seguintes comprovações, sem prejuízo de verificação por outros meios, cujos resultados serão digitalizados, autenticados e juntados ao processo de pagamento:

8.5 Regularidade do cadastramento e da habilitação contratada, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no artigo 29 da Lei nº 8.666, de 1993;

8.6 Apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhista – CNDT, nos termos do Título VI - A da Consolidação das Leis do Trabalho, sobre inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, de que trata a Lei nº 12.440, de 2011;

8.6.1 Em caso de irregularidade junto CNDT, a LOCATÁRIA notificará a LOCADORA para que sejam sanadas as pendências no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, mediante justificativa aceita pela LOCATÁRIA. Findo este prazo, sem que haja a regularização por parte da LOCADORA perante CNDT, ou apresentação de defesa aceita pela LOCATÁRIA, ocorrendo estes fatos isoladamente ou em conjunto, caracterizar-se-á descumprimento de cláusula contratual, e estará a LOCADORA sujeita às sanções administrativas previstas no Contrato.

8.6.2 Caso os dados do documento de cobrança estejam incorretos, a LOCATÁRIA informará à LOCADORA e esta emitirá novo documento de cobrança, escoimado daquelas incorreções, abrindo-se, então, novo prazo para pagamento;

8.7 Os eventuais atrasos de pagamento, por culpa da LOCATÁRIA, geram à LOCADORA o direito à atualização financeira desde a data final do período de adimplemento até a data do efetivo pagamento, tendo como base a taxa de em que os juros serão calculados à taxa de 0,5 % (zero vírgula cinco) por cento ao mês e de 6% (seis) por cento ao ano, pro rata dia e de forma não composta, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$EM = VP \times N \times I$, onde: EM = Encargos moratórios VP = Valor da parcela em atraso

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento $I = (TX/100)$

$/ 365 =$ Índice de atualização financeira $= [(6/100)/365] = 0,00016438$ TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6% (seis por cento)

SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.8 O desatendimento, pela LOCADORA, de quaisquer exigências Contratuais e seus anexos, garantida a prévia defesa e, de acordo com a conduta reprovável (infração), a sujeitará às sanções administrativas previstas no inciso I do artigo 87 da Lei nº 8.666/93, conforme abaixo:

I) Advertência;

II) Multa, cuja base de cálculo é o valor global mensal do Contrato, que deverão ser recolhidas em agências do Banco de Brasília – BRB, por meio da Guia de Recolhimento, a ser preenchida de acordo com instruções fornecidas pela Administração;

III) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de licitar e contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 anos.

8.8.1 A multa a que se refere o inciso I do item 8.8 será calculada com base nas especificações abaixo:

Grau	Mora Diária	Compensatória	Prazo de Suspensão
1	Não	Não	Não
2	0,4% por ocorrência	10% por ocorrência	Mínimo: 1 mês
3	0,5% por ocorrência	15% por ocorrência	Mínimo: 6 meses
4	0,6% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1 mês
5	0,8% por ocorrência	20% por ocorrência	Mínimo: 1,5 anos Máximo: 2 anos

ITEM	INFRAÇÃO	GRAU
1	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas leves.	1
2	Não entrega de documentação simples solicitada pela LOCATÁRIA.	2
3	Descumprimento de prazos.	3
4	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas médias.	2
5	Não manutenção das condições de habilitação ou de licitar e contratar com a Administração Pública durante a vigência contratual.	4
6	Não entrega de documentação importante solicitada pela Administração Pública	4
7	Descumprimento de quaisquer outras obrigações contratuais, não explicitadas nos demais itens, que sejam consideradas graves.	4
8	Inexecução parcial do Contrato.	5
9	Descumprimento da legislação (legais e infralegais) afeta à execução do objeto (direta ou indireta).	5
10	Cometimento de atos protelatórios durante a execução visando adiamento das solicitações do Locatário.	5
11	Inexecução total do Contrato.	5

12	Cometimento de fraude fiscal, durante a execução do objeto.	5
13	Declaração, documentação ou informação falsa, adulteração de documentos ou omissão de informações.	5
14	Comportamento inidôneo ou cometimento de mais de uma das infrações previstas nos subitens anteriores.	5
15	Cumprir determinação formal ou instrução do fiscal, por ocorrência.	3

8.8.2 Durante o processo de apuração de supostas irregularidades deverão ser consideradas as seguintes definições:

A) Documentos simples: são aqueles que, mesmo deixando de ser apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, não interfiram na execução do objeto de forma direta ou não causem prejuízos à Administração;

B) Documentos importantes: são aqueles que, se não apresentados ou apresentados fora do prazo previsto, interfiram na execução do objeto de forma direta ou indireta ou causem prejuízos à Administração;

C) Descumprimento de obrigações contratuais leves: são aquelas que não interfiram diretamente na execução do objeto e que não comprometam prazos ou serviços;

D) Descumprimento de obrigações contratuais médias: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto, não comprometam prazos ou serviços de forma significativa e que não caracterizem inexecução parcial;

E) Descumprimentos de obrigações contratuais graves: são aquelas que, mesmo interferindo na execução do objeto e comprometam prazos ou serviços de forma significativa, não caracterizem inexecução total;

F) Erro de execução: é aquele que, passível de correção, foi devidamente sanado;

G) Execução imperfeita: é aquela passível de aproveitamento a despeito de falhas não corrigidas.

H) No processo de apuração de infração e aplicação de sanção administrativa, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

I) Os atrasos na execução e outros descumprimentos de prazos poderão ser considerados inexecução total contratual, caso ultrapassem, no total, 30 (trinta) dias.

J) As sanções de Advertência e de Suspensão Temporária de Licitar e Contratar com a Administração, não acumuláveis entre si, poderá ser aplicado juntamente com as Multas, de acordo com a gravidade da infração apurada.

K) O valor das multas aplicadas deverá ser recolhido no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da Notificação, e será limitado a 10% (dez por cento) do valor mensal do Contrato.

L) Se o valor das multas aplicadas não for pago ou depositado, será automaticamente descontado do(s) pagamento(s) a que a LOCATÁRIA fizer jus. Em caso de inexistência ou insuficiência de crédito da LOCATÁRIA, o valor devido será cobrado administrativa e/ou judicialmente.

M) No enquadramento do fato à tabela de infrações, será respeitado o Princípio da Especialidade e, na aplicação da sanção, o Princípio da Proporcionalidade. A reincidência específica ensejará a elevação de grau de infração para o subsequente.

N) As sanções serão obrigatoriamente registradas e, no caso de suspensão de licitar e contratar com a Administração, sem prejuízo das multas previstas neste Contrato e das demais cominações legais.

O) Do ato que aplicar a penalidade, caberá recurso dirigido à autoridade superior da LOCADORA, por intermédio da que praticou o ato recorrido, na forma prevista no parágrafo 4º do Art. 109 da Lei n.º 8.666/93.

9 - DOS REAJUSTES:

9.1 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 IPCA, mediante solicitação formal do Locador.

10 - DA ENTREGA DA PROPOSTA

10.1 A proposta deverá ser entregue até a data estipulada no aviso de procura, a Comissão designada para recebimento, análise e julgamento.

10.2 As proposta e documentação deverão ser encaminhadas em envelopes distintos para a CPLI/GAB da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, localizada na SBN, Qd 02, Edifício Phenícia, Bl. "C", 2º Subsolo, sala da Administração predial, Brasília/DF – CEP 70040-020.

10.3 A proposta deverá ser entregue no formulário próprio, 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a. Endereço do imóvel;
- b. Número de pavimentos;
- c. Área de expediente (total e por pavimento);
- d. Área total do imóvel;
- e. Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- f. Cópia autenticada do Registro de imóvel;

10.7 Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem

jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da comissão designada;

10.8 Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas.

11 - DA HABILITAÇÃO

11.1 Apresentação dos documentos abaixo discriminados:

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

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

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

11.1.4 Informação sobre se há laudo de vistoria atualizado, realizado por inspetor de atividades urbanas, para cumprimento do Decreto 33.788, de 13 de Julho de 2012, Devendo apresentar documentação pertinente;

11.1.5 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;

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

11.1.7 Carta de Habite-se;

11.1.8 Contrato Social do Locador;

11.1.9 Planta do imóvel;

11.1.10 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;

11.1.11 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;

11.1.12 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;

11.1.13 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 1º do Decreto nº 6.106/2007;

11.1.14 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;

11.1.15 Certidão negativa de IPTU do imóvel;

11.1.16 Certidão de quitação com taxas;

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

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

11.1.19 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 10ª Região, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região

11.2. 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.

12 - DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

12.1 Serão desclassificadas as propostas que:

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

12.2 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;

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

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

13 - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

13.1 São obrigações da LOCATÁRIA:

- a. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação,

multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

- i. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- j. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;
- m. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

14 - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

14.1 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;

14.2 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;

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

14.4 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;

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

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

14.7 Entregar o imóvel em conformidade com todas as especificações estipuladas pelo Termo de Referência em até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do Contrato.

14.8 Arcar com as despesas de manutenções preditivas, preventivas e corretivas dos sistemas e dos equipamentos prediais previstas no Projeto Básico.

15 - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1 A LOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XI e XVI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, desde que ausente a culpa da LOCADORA, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XI do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a LOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

15.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a LOCADORA, e desde que esta não

tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

15.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

15.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16 - DA FISCALIZAÇÃO

16.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCATÁRIA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

16.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

16.3 O representante da Administração anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

16.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

16.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, para as providências do artigo 69 da Lei nº 8.666/93, no que couber.

16.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

16.7 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

17 - DAS ALTERAÇÕES

17.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

18 - DOS CASOS OMISSOS

18.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas do futuro contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas do Governo do Distrito Federal, que farão parte integrante do contrato, independentemente de suas transcrições.

19 - DO FORO

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

Brasília, DF, _____ de _____ de _____.

(CRE)

DE ACORDO,

Aprovo o presente Projeto Básico, nos termos propostos, em conformidade com a legislação em vigor.

Brasília, DF, _____ de _____ de _____.

Claudio Amorim

Secretaria de Planejamento e Avaliação

Subsecretário

ANEXO I

FORMULÁRIO PADRÃO PROPOSTA

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	Por área total
Valor mensal da locação		
Valor anual da locação		
<p>* Área útil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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		
<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 inerentes ao imóvel até a assinatura do Contrato.</p>		
<p>Responsabilizo-me por entregar o imóvel com todas as especificações estipuladas pelo Projeto</p>		

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 m ² :
Tipo de pavimentação predominante na área útil:	paviflex® <input type="checkbox"/> cerâmica <input type="checkbox"/> granito <input type="checkbox"/> outro: <input type="checkbox"/>
Nota: <i>Quadro de Especificação no projeto de Arquitetura.</i>	
SANITÁRIOS	
Área de sanitários comuns: ÁREA EM m²: <i>- Todo o Pavimento servido por sanitários comuns, privativos e para PNE de acordo com a NBR 9050</i>	
Há a divisão em pelo menos 2 (dois) sanitários coletivos sendo um masculino e um feminino, ou	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
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 <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>
Há pelo menos 2 (dois) sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050; ou	Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>

<p>O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com pelo menos dois sanitários adaptados para PNE, de acordo com a NBR 9050*</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>COPA</p>	
<p>Área total para uso da copa: ÁREA EM m²:</p>	
<p>Há um espaço com pelo menos 20 m² para uso da copa ou cozinha?</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com uma copa ou cozinha?</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>DEPÓSITOS</p>	
<p>Área total para uso de depósitos: ÁREA EM m²:</p>	
<p>Há depósitos adequados para acomodação de material de limpeza, manutenção elétrica e hidráulica; ou</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>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 *</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>Há depósitos adequados para acomodação de material pedagógico; ou</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>O proponente compromete-se a entregar o imóvel devidamente adaptado, com depósitos adequados para acomodação de material pedagógico*</p>	<p>Sim Não</p> <p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>ESTACIONAMENTO</p> <p style="text-align: center;">VAGAS</p>	

Estacionamento aberto, nas adjacências, para atender ao Projeto Básico	Sim Não <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário.	

Anexo II

PROPOSTA ECONÔMICA

Quadro com especificações para Locação de imóvel para acomodar nova Unidade Escolar em Taguatinga - DF, em acordo com o Projeto Básico.

Localização do Imóvel	Área m2	Valor por m2	Valor mensal da locação	Valor anual da locação

Anexo III

TIPO DE ESPAÇO	ÁREA (m2)		Ambientes (Nº)	
	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA
BIBLIOTECA				
SALA DE REFORÇO				
SALA DA DIREÇÃO				
SALAS DE AULA				

SALA DE PROFESSORES				
SALA DE COORDENAÇÃO				
SALA DE SERVIDORES				
SALA DE RECURSO				
SALA DE APOIO E APRENDIZAGEM				
SALA ORIENTADOR EDUCACIONAL				
SALA SUPERVISÃO PEDAGÓGICA				
SALA SUPERVISÃO ADMINISTRATIVA				
SANITÁRIOS FEMININOS PARA FUNCIONÁRIOS				
SANITÁRIOS FEMININOS PARA FUNCIONÁRIOS PNE				
SANITÁRIOS MASCULINO PARA FUNCIONÁRIOS				
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA FUNCIONÁRIOS PNE				
SANITÁRIOS FEMININOS PARA ALUNOS				
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA ALUNOS				
SANITÁRIOS FEMININOS PARA ALUNOS - PNE				
SANITÁRIOS MASCULINOS PARA ALUNOS - PNE				
DEPÓSITO				
SECRETÁRIA				
MECANOGRAFIA				
SALA DE VÍDEO				
SALA PARA BRINQUEDOTECA				
PÁTIO PARA RECREAÇÃO				
SALA MULTIUSO				
COPA E COZINHA				
CANTINA				
DEPÓSITO CANTINA				
ESTACIONAMENTO				
TOTAL				
(+ 10% circulação)				



Documento assinado eletronicamente por **JUSCELINO NUNES DE CARVALHO - Matr. 00265195, Coordenador(a) Regional de Ensino de Taguatinga**, em 21/01/2020, às 10:46, 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 **CLAUDIO AMORIM DOS SANTOS - Matr. 02199688, Subsecretário(a) de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação**, em 21/01/2020, às 10:57, 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
verificador= **34324252** código CRC= **C8B47B4A**.

