



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL**  
Unidade Regional de Administração Geral de Santa Maria

Projeto Básico SEI-GDF - SEE/CRE SANTAMARIA/UNIAG

PROJETO BÁSICO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOMODAR O CENTRO INTERESCOLAR DE LÍNGUAS 01 DA  
COORDENAÇÃO REGIONAL DE ENSINO DE SANTA MARIA DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO  
DISTRITO FEDERAL

## 1. DO OBJETO

Locação de imóvel para instalação do Centro Interescolar de Línguas (CIL) 01 da Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria, da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal (SEEDF), destinado ao funcionamento do Centro Interescolar de Línguas 01 de Santa Maria para acomodar aproximadamente 1.063(mil e sessenta e três alunos), matriculados no Ensino Fundamental Anos Finais, no Ensino Médio e na EJA (2º e 3º segmentos), nos turnos matutino, vespertino e noturno, além dos professores, equipe de Direção e demais funcionários necessários ao pleno funcionamento do Centro Interescolar de Línguas 01 de Santa Maria – CIL .

## 2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. O objeto em análise justifica-se devido à necessidade de um espaço maior para acomodação dos setores, servidores e estrutura do CIL Santa Maria. O pedido tem por base o **aumento crescente na procura de vagas** para frequentar o CIL desde o ano de 2015 (ano de sua inauguração), conforme tabela a seguir:

**QUADRO DE INSCRIÇÕES E OFERTA DE VAGAS**

SEMESTRE/ANO	INSCRIÇÕES REALIZADAS	VAGAS OFERTADAS	PERCENTUAL DE ATENDIMENTO
2015 a 2017	As MATRÍCULAS eram realizadas diretamente na Secretaria do CIL		
1º/2018	2.839	252	8,88%
2º/2018	2.434	224	9,20%
1º/2019	2.504	229	9,15%

2.1.1 O número de inscrições apresenta oscilação entre 1º/2018 até 1º/2019; sugere-se, então, que:

- A comunidade está desestimulada a fazer inscrição pela falta de vagas disponibilizadas;
- Opção pela inscrição em outros Centros Interescolares de Línguas que oferecem maior número de oferta de vagas;

2.2. Necessita-se de um AUDITÓRIO para realização de eventos com a comunidade escolar (Pais/Alunos), exposições, palestras, cursos, workshop visando uma maior interação e diálogo com toda a comunidade escolar..

2.3. A SECRETARIA tem um espaço impróprio para atender à comunidade escolar, principalmente, nos períodos de matrículas da rede pública e das vagas remanescentes, causando grande transtorno nos corredores do CIL, especificamente no 4º andar do Santa Maria shopping.

2.4. A DIREÇÃO precisa de um espaço para atendimento privativo aos pais. Atualmente, a Direção (Diretor e Vice-Diretor) divide o espaço físico com os Coordenadores, com um Servidor que desempenha a função administrativa e com a Secretária da escola, provocando transtornos e problemas quanto ao desenvolvimento dos trabalhos.

2.5. A COORDENAÇÃO, área pedagógica desta unidade de ensino, é composta de três coordenadores que necessitam discutir estratégias de trabalho. O espaço atual não oferece o mínimo de privacidade para cada grupo de trabalho, causando a interferência e prejudicando, assim, a eficiência das atividades desenvolvidas.

2.6. Além disso, há necessidade do Serviço de Orientação Escolar (SOE), pois atendemos estudantes que carecem de acompanhamento individual especializado.

2.7. A SUPERVISÃO ADMINISTRATIVA necessita de local adequado para atender a demanda dos servidores pois, atualmente, divide o espaço com: três Coordenadores, a Secretária e a Direção.

2.8. O ARQUIVO utilizado no CIL tem espaço limitado para guarda e movimentação dos documentos (prestações de contas/Folhas de Ponto/Vale Transporte/Matrículas/Contratos/Dossiês de servidores ativos e inativos). Não temos como aumentar e/ou receber mais documentos para ARQUIVO, pois o espaço atual está sendo totalmente utilizado. Dessa forma, é necessário um novo local adequado para armazenar os processos de modo a evitar a degradação do acervo, prolongando o tempo de vida e a qualidade de acesso às informações relacionadas à vida funcional de nossos servidores.

### 3. DA ESPECIFICAÇÃO

3. Locação de imóvel com as características a seguir:

3.1 – Localização: Região Administrativa de Santa Maria

3.1.2 – Com área útil de aproximadamente **835 m<sup>2</sup>** (Oitocentos e trinta e cinco metros quadrados), sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverão ser de no mínimo 10% além da área útil).

TIPO DE ESPAÇO	ÁREA(M <sup>2</sup> ) POR AMBIENTE		NÚMERO DE AMBIENTES			
	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	TOTAL M <sup>2</sup> MÍNIMA	TOTAL M <sup>2</sup> MÁXIMA
SALAS DE AULA	25	30	8	8	200	240
SOE	35	40	1	1	35	40
SECRETARIA	35	40	1	1	35	40
SALA DE PROFESSORES	35	40	1	1	35	40
SALA COORD/SUP. PEDAGÓGICA	35	40	1	1	35	40

SALA DE COORDENAÇÃO	35	40	1	1	35	40
DIREÇÃO	35	40	1	1	35	40
SUPUPERVISÃO ADMINISTRATIVA	25	30	1	1	25	30
COPA/COZINHA	25	30	1	1	25	30
SALA TERCEIRIZADOS/DEPÓSITO	25	30	1	1	25	30
SALA DE LEITURA	60	60	1	1	60	60
AUDITÓRIO	120	130	1	1	120	130
ALMOXARIFADO/DEPÓSITO	30	40	1	1	30	40
SANITÁRIOS PARA FUNCIONÁRIOS	20	20	2	2	40	40
SANITÁRIOS PARA ALUNOS	20	25	4	4	80	100
SANITÁRIOS PNE	20	20	1	2	20	40
SUBTOTAL	580	655	27	28	835	980
<b>10% DE CIRCULAÇÃO</b>	58	65,50			83,50	98,00
<b>TOTAL</b>	<b>638</b>	<b>720,50</b>			<b>918,50</b>	<b>1.078</b>

3.2 – Rede lógica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts na mesma quantidade, devendo existir o número suficiente para os equipamentos a serem instalados.

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

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

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

3.6 – Iluminação interna com luminárias LED, fluorescentes ou eletrônicas, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para os ambientes, conforme aponta a ABNT NBR ISSO/CIE 8995- 1:2013;

3.7 – Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá ter rampa de acessibilidade e escada .

3.8 – Caso haja elevadores, estes deverão seguir as características descritas na NBR NM 313 de 07/2007;

3.9 – As escadas e rampas deverão seguir as características descritas na NBR 9050:2015;

3.10 – No mínimo um sanitário para portadores de necessidades especiais deverão seguir as características descritas na NBR 9050:2015;

3.11 – Mínimo de seis sanitários coletivos, sendo que três masculinos e três femininos, para atender aos servidores e os alunos.

3.12 – Desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme NBR 9050:2015;

3.13 – Todos os locais deverão estar em consonância com o Decreto nº 33.788 de 13/07/2012, que trata sobre os procedimentos para locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e indireta do Distrito Federal;

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

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

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

3.17 – Bom estado de conservação, atestado por laudo técnico de Engenheiro ou Arquiteto registrado no CREA- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal em Brasília;

3.18 – O imóvel deverá passar por vistoria técnica de Inspetor de Atividades Urbanas, nos termos do Decreto nº 33.788 de 13/07/2012;

3.19 – Deverá atender o fluxo de servidores, assim como o atendimento de público externo; pais de alunos e responsáveis;

3.20 – Deverá existir oferta de espaço reservado, com instalações para funcionamento de copa/cozinha;

3.21 – 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 Educação sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário;

3.22 – 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);

3.23 – Vagas de estacionamento disponível para os funcionários com o mínimo de 80 vagas.

3.24 – O imóvel deverá ter condições mínimas para comportar o quantitativo de pessoal para imediata ocupação, que irão desenvolver as suas atividades laborativas no ambiente, conforme Quadro de composição abaixo discriminado:

<b>Centro Interescolar de Línguas 01 de Santa Maria - CIL 01 SM</b>			
<b>Nº</b>	<b>Unidades:</b>	<b>Quantidade de pessoal:</b>	<b>Atividade desenvolvidas pela Unidade Escolar Centro Interescolar de Línguas 01 de Santa Maria - CIL 01 Santa Maria</b>
1	Servidores CIL 01SM	22	<ul style="list-style-type: none"><li>Seu objetivo geral é a construção do conhecimento do aluno para que possa ler, entender, falar e escrever, pelo menos, uma Língua Estrangeira</li></ul>
2	Alunos CIL 01 SM	1.063	

3	Serviços terceirizados - Conservação/Limpeza - CIL 01SM	05	Moderna com qualidade e eficiência, tendo em vista a equidade das oportunidades sociais, a sua autonomia, seu acesso ao mercado de trabalho e sua formação para o exercício da cidadania.
Total de pessoas previstas para ocuparem o prédio:		1.090	

#### 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 menos 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);

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 Art. 2º §§ 1º e 2º do Decreto nº 33.788 de 13/07/2012. Devendo ser apresentado 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 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 artigo 1º do Decreto nº 8.302, de 04/9/2014;

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, 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 a Fazenda Pública Federal e a do Distrito Federal;

4.1.18 - Dois números de telefones para estabelecer-se 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 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região

4.2. 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 (PB) poderão ser apresentados no original ou em cópias autenticadas, por autoridade competente ou por membro da Comissão Julgadora.

## **5. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

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

## **6. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

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 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

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 DA 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.

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

7.5 – 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 SEDF.

7.6 – Comunicar oficialmente à Contratada quaisquer falhas verificadas no cumprimento do Contrato.

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

7.8 – 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 243 de 23 de julho de 2019, por meio de publicação no DODF, jornal de grande circulação e site da SEEDF.

8.2 – A proposta e documentação deverão ser encaminhadas em envelopes distintos para a Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, localizada no Setor Bancário Norte – SBN, Quadra 02, Bloco "C" Edifício Phenícia - Brasília – DF, Segundo subsolo, Sala da Administração Predial.

8.3 – A proposta deverá ser entregue no formulário próprio (Anexos I, II e III deste PB), ao 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 e II deste Projeto Básico, não atendam às exigências contidas nos itens 3 e 4;

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 a locação;

9.4 – O resultado da avaliação das propostas será dirigido às concorrentes via e-mail e por ofício 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.

Augusto Cesar da Silva Freire

Coordenação Regional de Ensino de Santa Maria Coordenador



DE ACORDO,

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

---

**Cláudio Amorim dos Santos**

Subsecretário de Planejamento, Acompanhamento e Avaliação Educacional

---



Documento assinado eletronicamente por **AUGUSTO CESAR DA SILVA FREIRE - Matr. 02053357, Coordenador(a) Regional de Ensino de Santa Maria**, em 11/12/2019, às 17:11, 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 16/12/2019, às 15:37, 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=32593665)  
verificador= **32593665** código CRC= **FE4C82FC**.

---

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Av. Alagados - CL 114, Lote "D" - Ed. Shopping de Santa Maria - 4º andar - Bairro SANTA MARIA NORTE - CEP 72544-204 - DF

3901-6592

---