



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL – 001/2021

O Grupo Empresarial CEB, pela sua controladora Companhia Energética de Brasília SA – CEB Holding, comunica que pretende realizar locação de imóvel para uso institucional conforme o objeto abaixo descrito, com fundamento no art. 29 da Lei nº 13.303, com o qual convida os interessados (pessoas físicas ou jurídicas) a apresentarem proposta comercial para prospecção no mercado imobiliário visando a locação de imóvel que atenda os requisitos do presente Edital de Chamamento, conforme processo SEI 00093-00000663/2020-76.

1. PROPÓSITO DO EDITAL

1.1. O Edital de Chamamento Público nº 001/2021 visa verificar a disponibilidade de imóveis no mercado de Brasília/DF que atenda aos interesses do Grupo Empresarial CEB, com relação a aluguel de imóvel para suas unidades administrativas.

1.2. O presente chamamento público tem por objetivo realizar uma prospecção do mercado imobiliário e não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

1.3. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, especialmente, a conveniência e a adequação do imóvel à finalidade pretendida pela CEB, a sua localização, a qualidade do seu acabamento, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos do projeto básico, detalhados no Anexo I deste edital.

2. PRAZO E LOCAL PARA ENTREGA DAS PROPOSTAS

2.1. Prazo para recebimento das propostas:

Os interessados deverão encaminhar das 0:00 horas do dia **20 de janeiro de 2021** até às 23:59 horas do dia **03 de fevereiro de 2020**, com o seguinte assunto: “PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL”

2.2. As propostas deverão ser encaminhadas em arquivos eletrônicos atendendo as instruções estabelecidas no item 7 deste Chamamento Público

2.3. Local de entrega da proposta:

e-mail: cpl@ceb.com.br

3. OBJETO

3.1. Locação de imóvel para uso institucional, que atenda às necessidades do Grupo Empresarial CEB, conforme descrito neste chamamento, podendo ser sub-locado entre suas subsidiárias.

3.2. O imóvel deverá ter área útil de expediente, conforme distribuição e destinação estimadas e descritas no Projeto Básico, ANEXO 1, deste chamamento.

3.3. O imóvel deverá ser livre, desembaraçado, concluído, localizado no Plano-Piloto de Brasília, atendendo às exigências contidas no Projeto Básico, com destinação compatível com a ocupação e instalação das atividades realizadas pelo Grupo Empresarial.

3.4. Os proponentes deverão atender às exigências de adequações em compatibilidade com as áreas previstas no Projeto Básico.

4. JUSTIFICATIVA

4.1. O Grupo Empresarial CEB optou pelo Chamamento Público como forma de dar transparência ao processo de seleção de imóveis e oportunizar ao mercado a apresentação de propostas que atendam as necessidades e pré-requisitos descritos no Projeto Básico e Anexos.

4.2. O Chamamento Público permite o acesso de todas as empresas e pessoas físicas aptas e interessadas a participarem do certame, por meio do envio de propostas de locação de imóvel que atenda às condições estabelecidas no PROJETO BÁSICO – ANEXO 1 deste edital.

4.3. A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de novo espaço físico para abrigar as empresas Grupo Empresarial CEB, atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado no Setor de Indústria e Abastecimento – SIA Setor de Áreas Públicas, Lote C em Brasília/DF, imóvel este destinado a **CEB Distribuição S/A** que se encontra na fase de transição do processo de privatização. Assim, as empresas remanescentes do Grupo Empresarial CEB devem desocupar as atuais instalações e encontrar um novo local para abrigar os seus respectivos centros administrativos.

4.4. Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a sede do Grupo Empresarial CEB em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, auditórios, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do Grupo.

4.5. O Modelo de Avaliação permite a equalização das propostas através de conceitos objetivos e transparentes estabelecidos nos Requisitos e/ou Condições Obrigatórias e, também, nos Requisitos e/ou Condições Desejáveis. Da mesma forma, os preços ofertados deverão ser apresentados por metro quadrado, o que equaliza do ponto de vista comercial todas as propostas.

4.6. O Grupo empresarial CEB irá designar um **Grupo Técnico de Locação** com a responsabilidade de estabelecer as diretrizes básicas o *Layout* de ocupação do imóvel, a ser locado a ser desenvolvido e detalhado pelo LOCADOR, bem como acompanhar e fiscalizar os Trabalhos de Ajuste/Adaptação do Imóvel para atender Requisitos e/ou Condições Obrigatória e Desejáveis.

5. PRAZOS E VIGÊNCIA DO CONTRATO

5.1. O PROPONENTE terá um prazo de até 60 (sessenta) dias corridos para fazer os ajustes e adaptações do imóvel ao *LAYOUT* a ser aprovado pelo Grupo Técnico da CEB. Esse prazo será contado a partir da APROVAÇÃO do *layout* das instalações pelo Grupo Técnico CEB.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves precedidos de vistoria do imóvel, nas estritas condições previstas no futuro contrato.

5.3. O prazo inicial de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, com prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses para garantia das condições comerciais devido às adaptações de ajuste de *layout* necessárias. Respeitando o prazo mínimo, a vigência do contrato, por interesse da Administração, poderá ser reduzido ou prorrogado.

5.4. A eventual correção de valores do aluguel somente será efetuada mediante solicitação expressa do locador e decorrido o interregno mínimo de um ano da entrega das chaves, pelo índice de reajuste contratual definido no Contrato de Locação, no respectivo período acumulado de 12 meses.

6. CRONOGRAMA FÍSICO DO PROCESSO DE LOCAÇÃO

6.1. Publicação da Chamada Pública para locação: 20/01/2021

6.2. Data limite para a solicitação de esclarecimentos: 27/01/2021

6.3. Entrega das propostas: até as 23:59 horas do dia 03/02/2021;

6.4. O Grupo Técnico do Processo de Locação indicado pela Companhia Energética de Brasília terá prazo de até 5 dias úteis para realizar vistorias nos imóveis pré-selecionados e apresentar o relatório do processo de seleção.

6.5. Resultado do certame DEFINIDO O PROPONENTE ESCOLHIDO: 11/02/2021.

6.6. A Diretoria Administrativa da Companhia Energética de Brasília convocará o PROPONENTE ESCOLHIDO para que em até 3 (três) dias úteis compareça a sede da Companhia Energética de Brasília SA para formalização da assinatura do contrato de locação.

6.7. Após a assinatura do Contrato, o PROPONENTE ESCOLHIDO, doravante denominado como CONTRATADO, terá 5 (cinco) dias úteis para apresentar ao Grupo Técnico de Locação (vide item 4.6) a proposta de *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* do Imóvel com às necessidades exigidas no Projeto Básico e consolidadas em sua proposta.

6.8. O Grupo Técnico de Locação terá 3 (três) dias úteis para analisar e apresentar Relatório de Análise do *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO*. O relatório poderá APROVAR, APROVAR COM COMENTÁRIOS ou NÃO APROVAR o *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO*.

6.9. Caso o *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* seja APROVADO ou APROVADO COM COMENTÁRIOS o Grupo Técnico de Locação emitirá, concomitantemente ao relatório, o Termo de Liberação para os Trabalhos de Adaptação. Sendo que, no caso do *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* ter sido APROVADO COM COMENTÁRIOS, o CONTRATADO deverá reapresentar em 3 (três) dias úteis a revisão do *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* com o atendimento de todos os comentários.

6.10. Caso o *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* seja NÃO APROVADO, o CONTRATADO deverá reapresentar em até 5 (cinco) dias úteis a revisão *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO*. O Grupo Técnico de Locação repetirá o procedimento indicados nos subitens 6.8 à 6.10 acima, até que o *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* ser efetivamente APROVADO.

6.11. De posse do Termo de Liberação o CONTRATADO terá até 60 (sessenta) dias corridos para realizar todo o Trabalho de Adaptação do *Layout*. Tão logo sejam concluídos os trabalhos o

CONTRATADO deverá avisar ao Grupo Técnico de Locação, que terá 2 dias úteis para vistoriar o imóvel.

6.12. Após a vistoria do imóvel, em sendo APROVADO, será emitido o Termo de Recebimento das Chaves do Imóvel, data que será iniciada a contagem do Prazo de Vigência do Contrato.

7. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

7.1 - Os PROPONENTES deverão apresentar proposta atendendo as seguintes etapas da licitação:

7.1.1. ETAPA 1 - AVALIAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO;

7.1.2. ETAPA 2 - AVALIAÇÃO DE ATENDIMENTO DAS CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS E DESEJÁVEIS;

7.1.3. ETAPA 3 - AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS

7.2 Para participar deste Chamamento Público os interessados deverão encaminhar proposta atendendo os requisitos abaixo descritos para o e-mail cpl@ceb.com.br no das 0:00 horas do dia 20 de janeiro de 2021 até às 23:59 horas do dia 03 de fevereiro de 2021, com o seguinte assunto:

CHAMAMENTO PÚBLICO 001/2021 - NOME DO PROPONENTE – CNPJ/CPF

7.3. O conteúdo da proposta enviada para o e-mail descrito no item anterior deverá conter 03 (três) arquivos eletrônicos, somente na extensão “PDF”, para atender as etapas distintas de avaliação. Os arquivos descritos neste item, que compõem o conjunto da proposta, deverão ser identificados da seguinte maneira:

7.3.1. ARQUIVO 1 – HABILITAÇÃO

NOME DO ARQUIVO

“HABILITAÇÃO - CHAMAMENTO PÚBLICO 001_/2021 - NOME DO PROPONENTE – CNPJ_CPF”

7.3.2. ARQUIVO 2 – CONDIÇÕES

NOME DO ARQUIVO

“CONDIÇÕES E REQUISITOS OBRIGATÓRIOS E DESEJÁVEIS - CHAMAMENTO PÚBLICO 001_2021 - NOME DO PROPONENTE – CNPJ_CPF”

7.3.3. ARQUIVO 3 – COMERCIAL

NOME DO ARQUIVO

“CONDIÇÕES COMERCIAIS - CHAMAMENTO PÚBLICO 001_2021 - NOME DO PROPONENTE
CNPJ_CPF”

7.4. Não serão aceitas propostas entregues após o prazo limite estabelecido no subitem 7.2, seja qual for a forma de entrega.

7.5. As propostas deverão ser apresentadas sem emendas, rasuras, lacunas ou entrelinhas, em quaisquer campos, principalmente naqueles que envolvam valores, quantidades e prazos ou que possam comprometer a sua interpretação.

7.6. Independentemente de declaração expressa, a simples apresentação da proposta de preço acarretará, necessariamente, a aceitação total das condições previstas neste chamamento.

7.7. Caso seja constatado o recebimento de mais de uma proposta de um determinado PROPONENTE, considerar-se-á para fins de participação neste Chamamento Público apenas a última proposta enviada.

7.8. Caberá aos proponentes, até um dia útil após a data de encerramento dos recebimentos das propostas, requerer à CEB o comprovante de recebimento da documentação enviada que servirá como garantia de participação.

7.9. A proposta deverá ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação, será considerada como tal.

8. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação (regularidade fiscal e trabalhista) do proponente, verificar-se-á o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a futura contratação, mediante consulta aos seguintes cadastros:

8.1.1. Documentos exigidos para assinatura do Contrato e pagamento:

8.1.2. Certidão Negativa de Débitos junto às Receitas Federal, Estadual e Municipal;

8.1.3. Certidão Negativa de Débitos junto à Previdência Social;

8.1.4. Certificado de Regularidade do FGTS;

8.1.5. Certidão Negativa de Inscrição na Dívida Ativa da União;

8.1.6. Certidão negativa de débitos trabalhistas;

8.1.7. Prova de regularidade para com a fazenda distrital, na forma da lei.

9. CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS E DESEJÁVEIS

9.1. O PROPONENTE deverá apresentar no arquivo de atendimento aos Requisitos e/ou Condições Obrigatórias e Desejáveis, os seguintes documentos:

9.1.1. A Descrição Geral do Imóvel caracterizando as condições atuais do imóvel e das instalações existentes, bem como todas as adequações a serem efetuadas para atender aos requisitos obrigatórios e as adequações aos Requisitos Desejáveis, que o PROPONENTE tenha a intenção de atender;

9.1.2. Indicação da Área Total de Expediente proposta para locação, atendendo as limitações de áreas mínimas e máximas estabelecidas no Projeto Básico. A definição de ÁREA DE EXPEDIENTE está devidamente especificada no Projeto Básico, ANEXO 1 deste edital.

9.1.3. Apresentação do Quadro de Condições e/ou Requisitos Obrigatórios, disponibilizada no ANEXO 2 deste edital, devidamente preenchida e firmada pelo responsável pela locação, caracterizando o que está sendo atendido na situação atual do imóvel e o que será atendido com os serviços de ajuste e adaptação de *LAYOUT*, conforme tratado no subitem 9.3 abaixo.

9.1.4. Apresentação do Quadro de Condições e/ou Requisitos Desejáveis, disponibilizada no ANEXO 3 deste edital, devidamente preenchida e firmada pelo responsável pela locação.

9.2. O PROPONENTE deverá atender todas as condições obrigatórias estabelecidas no Projeto Básico, ANEXO 1 deste edital de chamamento. O não atendimento de qualquer dos Requisitos e/ou Condições Obrigatória implicará em automática desclassificação do PROPONENTE no certame.

9.3. O imóvel ofertado para locação pelo PROPONENTE poderá, em princípio, não atender todos os Condições e/ou Requisitos Obrigatória indicadas no Projeto Básico. Nesse caso, o PROPONENTE deverá firmar a Declaração Expressa no ANEXO 2 sobre o atendimento aos Requisitos e/ou Condições Obrigatórias na fase de ADAPTAÇÃO DO *LAYOUT*.

9.4. Da mesma forma, o imóvel ofertado para locação pelo PROPONENTE poderá, em princípio, não atender os Requisitos e/ou Condições Desejáveis indicados no Projeto Básico. Caso, o PROPONENTE queira atender qualquer dos citados quesitos na fase de ADAPTAÇÃO DO *LAYOUT* deverá apresentar Declaração Expressa.

9.5. Caberá também ao Grupo Técnico tratado no item 4.6 a responsabilidade de validar os Quadros de Condições e/ou Requisitos Obrigatórias e Desejáveis apresentadas pelo PROPONENTE (ANEXOS 2 e 3). Para tanto, o PROPONENTE deverá liberar o acesso dos membros do Grupo Técnico às instalações do imóvel proposto para locação, quer para inspeção de conhecimento das instalações, quer para o acompanhamento dos Trabalhos de Ajuste/Adaptação do Imóvel para atender Condições e/ou Requisitos tratados acima.

9.6. O Grupo Técnico poderá inabilitar o PROPONENTE do certame, desde que caracterize a impossibilidade do PROPONENTE em atender as Condições e/ou Requisitos Obrigatória de locação, considerando inclusive o prazo para os Trabalhos de Ajuste/Adaptação.

10. PROPOSTA COMERCIAL

10.1. O PROPONENTE deverá apresentar a Proposta Comercial em duas condições:

a) Condição 1: Com os custos de ajuste/adaptação do imóvel, para atendimento das Condições e/ou Requisitos Obrigatória e, também, das Condições e/ou Requisitos Desejáveis embutidos no VALOR BASE DE LOCAÇÃO POR METRO QUADRADO DA ÁREA DE EXPEDIENTE, o qual deverá ser considerado o prazo mínimo de locação estabelecido no subitem 5.3 deste edital.;

b) Condição 2: Apresentar o VALOR BASE DE LOCAÇÃO POR METRO QUADRADO DA ÁREA DE EXPEDIENTE (sem obras) e, isoladamente, os custos de ajuste/adaptação do imóvel, para atendimento das Condições e/ou Requisitos Obrigatória e, também, das Condições e/ou Requisitos Desejáveis;

10.2. O PROPONENTE deverá apresentar no **Arquivo - Condições Comerciais** o formulário **Modelo Padrão para Apresentação da Proposta Comercial**, disponibilizado no ANEXO 4 deste documento, devidamente preenchido e firmado pelo responsável legal da empresa.

10.3. Para efeito de comparação dos valores de locação e equalização das diversas propostas, os PROPONENTES deverão apresentar o Valor Mensal Completo da Locação do Imóvel por m² (metro quadrado), em função da Área de Expediente, conforme definida no Projeto Básico.

10.4. Entende-se por Valor Mensal Completo da Locação do Imóvel por m² o valor da Área de

Expediente acrescido de todos os custos tratados nesse edital. Ou seja, Valor Mensal Completo da Locação do Imóvel por m² deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, bem como os impostos (**incluindo IPTU e a finç**), contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas (**incluindo condomínio e sub condomínio**), emolumentos, seguros, exigências de adequações previstas nesta convocação e quaisquer outros valores que incidam ou venham a incidir sobre o contrato.

10.5. Por outro lado, para atender a CONDIÇÃO 1, acima, o Valor Mensal Completo da Locação do Imóvel por m² deverá embutir também, os custos necessários para adaptação das instalações visando atender os Requisitos e/ou Condições Obrigatórias exigidas para locação, bem como os custos que o PROPONENTE despenderá para atender as Condições e/ou Requisitos Desejáveis indicados na proposta.

11. FORMATAÇÃO DA NOTA FINAL DA PROPOSTA

11.1. A Nota Final da Proposta será limitada em 100 pontos e calculada pelo somatório de duas parcelas:

Condição 1

$$NFP = 0,4 * PP + 0,6 * PAR$$

Onde:

NFP Nota Final da Proposta

PP Parcela de Preço

PAR Parcela de Atendimento aos Requisitos Desejáveis

Condição 2

$$NFP = 0,2 * PP1 + 0,2 * PP2 + 0,6 * PAR$$

Onde:

NFP Nota Final da Proposta

PP1 Parcela de Preço do aluguel (R\$/m²)

PP2 Parcela de Preço dos Serviços de Adaptação (R\$)

PAR Parcela de Atendimento aos Requisitos Desejáveis

11.2. A Parcela de Preço, limitada em 100 pontos, será calculada pela fórmula abaixo:

Condição 1

$$PP = 100 * Po / Pi$$

Onde:

PP Parcela de Preço da proposta

Po Menor Preço (R\$/m²) entre as propostas habilitadas

Pi Preço (R\$/m²) da proposta em análise

Condição 2

$$PP1=100*Po1/Pi1$$

$$PP2=100*Po2/Pi2$$

Onde:

PP1 Parcela de Preço da Proposta – só aluguel

Po1 Menor Preço (R\$/m²) entre as propostas habilitadas – só aluguel

Pi1 Preço (R\$/m²) da proposta em análise – só aluguel

PP2 Parcela de Preço da Proposta – Serviços de Adaptação do Layout

Po2 Menor Preço (R\$) entre as propostas habilitadas – Serviços de Adaptação do Layout

Pi2 Preço (R\$) da proposta em análise – só aluguel

11.3. A Parcela de Atendimento aos Requisitos Desejáveis será limitada 100 pontos e calculada pelo somatório da pontuação de cada Quesitos Técnico obtido pelo PROPONENTE na Quadro de Condições e/ou Requisitos **Desejáveis** do ANEXO 3 deste edital:

$$PAR=\sum QT$$

Onde:

PAR Parcela de Atendimento aos Requisitos

QT Representa a pontuação obtida dos Quesitos Técnicos da Proposta retirados do Quadro de Requisitos e/ou Condições Desejáveis de cada PROPONENTE.

11.4. O PROPONENTE que apresentar a maior Nota Final será o melhor classificado na Fase de Prospecção.

12. CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

12.1. A partir do resultado da fase prospecção e caso aceito pela Administração do Grupo Empresarial CEB, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

12.2. As obrigações decorrentes serão formalizadas por termo de Contrato, celebrado entre a Companhia Energética de Brasília SA, a ser denominada LOCATÁRIA, e o PROPONENTE escolhido, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 13.303/16, e das demais normas pertinentes.

12.3. No ANEXO 4 deste edital é apresentado a minuta do CONTRATO DE LOCAÇÃO onde são

abordadas as Condições de Locação e as devidas responsabilidades do LOCATÁRIO e do LOCADOR.

12.4. O PROPONENTE escolhido deverá atender o prazo estipulado no subitem 6.6 deste edital para formalizar a assinatura do CONTRATO DE LOCAÇÃO.

12.5. O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir do recebimento das chaves do imóvel, pronto para uso pelo Grupo Empresarial CEB.

12.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

- a) os documentos já apresentados na Etapa de Habilitação não precisarão ser reapresentados;
- b) cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- c) cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- d) certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- e) se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- g) contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- h) Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- i) declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- j) Prova de Regularidade perante a Fazenda Distrital;

12.7. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 5.1 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências estabelecidas no Projeto Básico.

12.8. Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel o seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

12.9. Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

12.10. As plantas, *layouts*, os projetos elétricos, lógica, hidráulico-sanitário, sistema de combate a incêndio e climatização completos deverão ser entregues em *as built*.

13. DO REAJUSTAMENTO DE PREÇOS

13.1. Os Contratos celebrados com prazo de vigência superior a doze meses poderão ter seus valores, anualmente, reajustados por índice oficial adotado pelo Governo do Distrito Federal, nos termos das normas vigentes.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

14.1. Arcar com as eventuais manutenções corretivas, obras, reformas e/ou reparos a serem efetuadas no imóvel, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados, mesmo após a assinatura do contrato de locação, em conformidade com a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

- 14.2. Faturar mensalmente a despesa com locação do imóvel do mês vencido à CEB, destacando, se houver, as despesas com condomínio, com as respectivas demonstrações discriminadas dos valores cobrados.
- 14.3. O LOCADOR deverá manter, durante toda a vigência contratual, às suas expensas, contrato de manutenção do sistema de elevadores, do sistema de ar condicionado - incluindo manutenção corretiva, preventiva, substituição de peças e equipamentos - e de limpeza do sistema de ar condicionado, incluindo seus equipamentos, dutos, entradas e saídas de ar, vazamentos de pias, torneiras e sanitários, etc;
- 14.4. O LOCADOR deverá implantar, manter e executar um Plano de Manutenção, Operação e Controle - PMOC (adotado para o sistema de climatização de condicionadores de ar). Esse Plano deve conter a identificação do estabelecimento que possui ambientes climatizados, a descrição das atividades a serem desenvolvidas, a periodicidade das mesmas, as recomendações a serem adotadas em situações de falha do equipamento e de emergência, para garantia de segurança do sistema de climatização e outras de interesse, conforme especificações contidas no Anexo 1 – Projeto Básico (Portaria nº 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998) e NBR 13971/97 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
- 14.5. O LOCADOR deverá contratar, às suas expensas, seguro obrigatório do imóvel incluindo: cobertura básica simples (compreende as coberturas de incêndio, queda de raio dentro do terreno segurado e explosão de qualquer natureza) e cobertura básica ampla (compreende coberturas para quaisquer eventos que possam causar danos materiais ao imóvel segurado, exceto os expressamente excluídos.
- (O Decreto Lei nº 73/66 e a Lei nº 10.406/2002 estabeleceram que é obrigatória a contratação de seguro, para a edificação ou o conjunto de edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, de seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial).
- 14.6. Autorizar o LOCATÁRIO a realizar, por sua própria iniciativa, a expansão e/ou modificação das redes de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, tendo como base o padrão das instalações existentes na CEB. As expansões não serão incorporadas ao imóvel;
- 14.7. Autorizar o LOCATÁRIO a realizar por sua própria iniciativa, modificações do *layout* definido e acordado inicialmente com o LOCADOR;
- 14.8. Prestar a locação do imóvel em estrita conformidade com as características e especificações exigidas no Projeto Básico, bem como naquelas resultantes da proposta;
- 14.9. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CEB, atendendo de imediato as reivindicações;
- 14.10. Supervisionar e coordenar os trabalhos das empresas contratadas para realizar serviços no imóvel, assumindo total responsabilidade pela qualidade e cumprimento dos prazos de execução dos serviços;
- 14.11. O LOCADOR fica obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento), do valor inicialmente contratado, nos termos legais.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 15.1. Proporcionar todas as condições para que o LOCADOR possa desempenhar seus serviços de acordo com as determinações do Contrato, do Edital e seus Anexos, especialmente do Projeto Básico.
- 15.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as

cláusulas contratuais e os termos de sua proposta.

15.3. Observar para que durante a vigência do contrato, seja mantida pelo LOCADOR, a compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

15.4. Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços.

15.5. Notificar o LOCADOR, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção.

15.6. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18/10/1991.

15.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e adequado e, as modificações realizadas em detrimento de mudanças do layout definido e fornecido inicialmente ao LOCADOR.

15.8. Facultar acesso, dos prestadores de serviços vinculados ao LOCADOR, às instalações do imóvel, nas áreas as quais esteja prevista a execução de serviços.

15.9. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do Contrato, na forma da Lei nº. 13.303/2016.

15.10. Aplicar as penalidades previstas no Contrato, na hipótese do LOCADOR não o cumprir parcial ou totalmente.

15.11. Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura fornecida pela Contratada.

15.12. Efetuar os pagamentos devidos nas condições e preços pactuados, bem como dentro dos prazos contratados, incluindo o pagamento do IPTU/TLP e despesas de condomínio, os quais estarão embutidos no valor mensal do aluguel, conforme tratado no item 10.4 deste documento.

15.13. Glosar nas faturas a serem pagas, quando da execução do contrato, as importâncias estimadas relativas aos danos causados por culpa ou dolo do LOCADOR ou de terceiros que atuarem nas dependências do imóvel sob sua responsabilidade.

15.14. Encaminhar todas as comunicações formalmente por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pela Contratada ou outro meio de comunicação que julgar cabível.

15.15. Rescindir o contrato, nos termos legais.

15.16. Além das obrigações previstas na Lei nº 13.303/2016, a CEB deverá responder pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo e de culpa.

15.17. A CEB rejeitará, no todo ou em parte, o serviço executado em desacordo com os termos do Projeto Básico.

16. CONSIDERAÇÕES GERAIS

16.1. É vedada a contratação de interessados que:

16.1.1. Estejam em processo de falência, de insolvência, ou outra forma de concurso de credores, em dissolução, fusão, cisão, incorporação ou em liquidação;

16.1.2. Enquadrem-se nos casos de vedação do nepotismo no âmbito da administração pública federal, conforme Decreto nº 7.203, de 4 de junho de 2010.

16.1.3. Estejam cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Federal, nos termos do inciso III do artigo 87 da Lei nº 8.666, de 1993;

16.1.4. Tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com qualquer órgão da Administração Pública, direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou distrital, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação, nos termos do inciso IV do artigo 8 da Lei nº 8.666, de 1993;

16.1.5. Estejam impedidos de licitar e de contratar com o GDF ou com a União, com base no art. 7º da Lei nº 10.520, de 2002;

16.1.6. Estejam impedidos de participar de licitações nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;

16.1.7. Tenham sido declarados inidôneos na forma estipulada pelo artigo 46 da Lei nº 8.443, de 16 de julho de 1992;

16.1.8. Estejam proibidas de contratar com o Poder Público em função da aplicação do art. 12 da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992;

16.1.9. Enquadrem-se nas vedações previstas no art. 9º da Lei nº 8.666, de 1993.

16.2. O presente chamamento público tem por objetivo realizar uma prospecção do mercado imobiliário e não implica obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

16.3. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, especialmente, a conveniência e a adequação do imóvel à finalidade pretendida pelo Grupo Empresarial CEB, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, a qualidade do seu acabamento, o valor pretendido para a locação, a sua localização (em especial quanto a proximidade do Centro de Manutenção e Operação das unidades Iluminação Pública e Serviços) e o atendimento aos requisitos do projeto básico, detalhados no Anexo I.

16.4. Caso o CONTRATADO não consiga APROVAR o *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO* em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura do Contrato, sem prejuízo das sanções contratuais, terá o Contrato cancelado e a Companhia Energética de Brasília, a seu critério poderá chamar o PROPONENTE imediatamente classificado para o processo de contratação.

16.5. Da mesma forma, caso o CONTRATADO, que tenha APROVADO o seu *LAYOUT DE ADAPTAÇÃO*, ultrapasse 90 (noventa) dias corridos e não consiga concluir os Trabalhos de Adaptação do *Layout* terá o Contrato cancelado e, sem prejuízo das sanções contratuais, a Companhia Energética de Brasília, a seu critério, poderá chamar o PROPONENTE imediatamente classificado para o processo de contratação.

16.6. Os valores de condomínio e sub-condomínio (se houver) deverão contemplar todos os custos e rateios decorrentes da operação e manutenção adequada da edificação, assim como limpeza, recepção geral e vigilância, dentre outros serviços. Como tratado no item 10.4 deste documento, os valores acima deverão estar embutidos no valor mensal de locação.

16.7. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO inicialmente terá preferência para aquisição do imóvel em questão, caso haja interesse da administração em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou extrajudicial, no prazo mínimo de 6 (seis) meses.

16.8. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessária ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

16.9. As condições contratuais são apresentadas na Minuta de Modelo Contrato, ANEXO 5 deste documento.

17. QUESTIONAMENTOS E MANIFESTAÇÕES

17.1. Questionamentos e manifestações deverão ser apresentados até o quinto dia útil que antecede a Sessão Pública, exclusivamente pelo endereço de correspondência eletrônica cpl@ceb.com.br.

17.2. As respostas aos questionamentos e manifestações serão disponibilizadas no Portal de Compras da CEB (<http://compras.ceb.com.br>) para os interessados até a véspera do encerramento de recebimento das propostas.

18. ANEXOS

18.1. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

- a) Anexo 1 - Projeto Básico;
- b) Anexo 2 - Quadro de Condições e/ou Requisitos Obrigatórios do Imóvel e Modelo de Declaração de que o imóvel será entregue atendendo todos os Requisitos e/ou Condições Obrigatórios estabelecido no Projeto Básico;
- c) Anexo 3 - Quadro de Condições e/ou Requisitos Desejáveis do Imóvel e Modelo de Declaração de que o imóvel será entregue atendendo todos os Requisitos e/ou Condições Desejáveis pontuados na análise da proposta.
- d) Anexo 4 - Modelo de Proposta Comercial;
- e) Anexo 5 - Modelo de Contrato de Locação
- f) Anexo 6 - Mapa da área de abrangência

Grupo de Trabalho para Locação de Imóvel para Grupo Empresarial CEB:

João Wellisch

Diretor Geral da CEB Lajeado

Diretor Administrativo Financeiro da CEB Participações

Coordenador do Grupo de Trabalho

Joel Antônio de Araujo

Diretor Administrativo Financeiro e de

Relações com Investidores da Companhia Energética de Brasília

Vice Coordenador do Grupo de Trabalho

Luiz Eduardo Sá Roriz

Diretor Geral da CEB Geração

Diretor Geral da CEB Gás

Membro do Grupo de Trabalho

Fabiano Cardoso Pinto

Diretor Técnico da Companhia Energética de Brasília

Membro do Grupo de Trabalho

Eunice Malvar

Gestor Administrativo da CEB Lajeado

Secretária do Grupo



Documento assinado eletronicamente por **EUNICE MARIA MACHADO MALVAR - Matr.0008119-h, Consultor(a)**, em 19/01/2021, às 15:24, 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 **JOÃO WELLISCH - Matr.0000707-h, Diretor(a)-Geral**, em 19/01/2021, às 16:22, 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 **FABIANO CARDOSO PINTO - Matr.0005748-7, Diretor(a) Técnico(a)**, em 19/01/2021, às 16:51, 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 **JOEL ANTONIO DE ARAUJO - Matr. 0009270-h, Diretor(a) Administrativo(a)-Financeiro(a) e de Relações com Investidores**, em 19/01/2021, às 16:56, 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 **LUIZ EDUARDO SÁ RORIZ - Matr.0009436-h, Diretor(a)-Geral**, em 19/01/2021, às 21:29, 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=54429892)
verificador= **54429892** código CRC= **89D99584**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SIA Setor de Áreas Públicas Lote C Bloco M - Bairro Guará - CEP 72215-902 - DF

34659300