



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO – 001/2021

ANEXO 1

PROJETO BÁSICO

Locação de Imóvel – Sede do Grupo Empresarial CEB

1. DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Brasília/DF, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Grupo Empresarial CEB, composto pela Companhia Energética de Brasília – CEB Holding e suas controladas CEB Participações, CEB Lajeado, CEB Geração e CEB Iluminação Pública e Serviços, mediante coleta de propostas de qualificação e de preço de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste projeto básico e anexos.

2. DO OBJETIVO

O objetivo deste documento é apresentar os Requisitos e/ou Condições **Obrigatórias** e **Desejáveis** do Chamamento Público para escolha de imóvel adequado para instalação do Grupo Empresarial CEB.

As especificações contidas neste documento deverão contemplar as exigências mínimas necessárias, caracterizadas como Requisitos e/ou Condições **Obrigatórias**, itens eliminatórios na análise das propostas, contudo, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público, as quais para efeito de análise das propostas são caracterizados como Requisitos e/ou Condições **Desejáveis**, os quais serão tratados como itens classificatórios na análise das propostas.

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.

3. DA JUSTIFICATIVA

A contratação pretendida justifica-se pela necessidade de novo espaço físico para abrigar Grupo Empresarial CEB, atualmente instalada em imóvel não residencial urbano situado no Setor de Indústria e Abastecimento – SIA Setor de Áreas Públicas lote c, em Brasília/DF, imóvel esse destinado a CEB Distribuição SA, 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 Centros Administrativos.

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, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do Grupo.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL E VISTORIA

A contratação se dará por Dispensa de Licitação com base no inciso V do artigo 29 da Lei 13.303/16 que preceitua “**É dispensável a realização de licitação por empresas públicas e sociedades de economia mista (...) para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípua, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia(...)**” e obedecendo o disposto no Decreto distrital nº 33.788 de 13 de julho de 2012, na Lei nº 8.245/91 e no Aviso de Chamamento Público e Projeto Básico.

A locação do imóvel destinado a abrigar a sede das empresas do Grupo CEB deverá ser objeto de vistoria prévia (Laudo do Grupo Técnico de Locação) para fins de avaliação das condições de conforto, de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais. Essa vistoria será realizada por técnico especializado próprio órgão, com capacidade técnica para tal, conforme previsto no Decreto nº 33.788/2012, cujo laudo técnico fará parte do processo de locação. Eventuais necessidades de adequações apontados no mencionado laudo de vistoria deverão ser prontamente corrigidos pelo locador do imóvel até a assinatura do contrato ou, na impossibilidade, em até 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato de locação, ressaltando que os pagamentos atinentes à locação ficarão condicionados ao recebimento das chaves.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

A estimativa de área para o novo imóvel considera o quantitativo de servidores e terceirizados, em exercício nas unidades do Grupo Empresarial CEB.

Quantitativo total de pessoas	100
Área de expediente mínima aproximada	1.300 m ²
Área de expediente máxima aproximada	1.700 m ²

Em função das áreas de uso comum (escadas, circulações, banheiros, etc.) serem variáveis em relação à tipologia da edificação, não foi estipulada a faixa de área total edificada, e sim a área útil de expediente mínima e máxima.

Entende-se como área de expediente a área útil para trabalho de servidores, empregados, estagiários, terceirizados e eventuais colaboradores para o desempenho das atividades às quais se destina o imóvel.

A área de expediente é formada por duas categorias:

a) área útil para o trabalho individual: área de trabalho composta pela disposição de estações de trabalho voltadas ao expediente contínuo e demais equipamentos e mobiliário de apoio ao expediente;

b) área útil para o trabalho coletivo: áreas compartilhadas voltadas ao expediente de caráter transitório, podendo envolver, ou não, a interação entre pessoas.

São exemplos de área útil para o trabalho coletivo: salas de reunião, ambientes coworking, salas de treinamento, espaço para o “Museu CEB”, espaço para arquivo, laboratório de TI dentre outros.

Os requisitos obrigatórios e desejáveis estão destacados nos itens 7 e 8 deste Projeto Básico.

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste documento e ao constante da proposta apresentada pelo PROPONENTE escolhido.

A área total de expediente será subdividida pelas empresas do Grupo CEB cabendo a

cada uma, para fins de locação, áreas proporcionais ao seu quantitativo de profissionais.

Sendo inicialmente prevista, para fins de levantamento dos custos de adaptação do layout, a seguinte distribuição:

Presidência do Grupo CEB

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
7	215	160	1

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Presidência – 1 sala com sanitários privativos, com área máxima e mínima de 90 e 70 m², respectivamente;
- Sala de reunião da diretoria para no mínimo 15 pessoas - com área máxima e mínima de 70 e 50 m², respectivamente;
- Secretaria da presidência – 2 colaboradores e área máxima e mínima de 20 e 15 m², respectivamente
- Assessoria - 2 colaboradores e área máxima e mínima de 20 e 15 m², respectivamente
- Administração da presidência – 2 colaboradores e área máxima e mínima de 15 e 10 m², respectivamente;

As áreas máximas e mínimas indicadas acima estão computadas nas áreas máximas e mínimas indicadas no quadro acima.

CEB Holding

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
38	385	305	3

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Diretoria – 3 salas com sanitários privativos, sendo cada sala com área máxima e mínima de 30 e 20 m², respectivamente;
- Sala de reunião da diretoria para no mínimo 6 pessoas - com área máxima e mínima de 25 e 20 m², respectivamente;
- Área geral – 17 colaboradores e um área máxima e mínima de 90 e 85 m², respectivamente;
- SOC – 6 colaboradores e um área máxima e mínima de 45 e 30 m², respectivamente;
- CJUR – 4 colaboradores e um área máxima e mínima de 40 e 30 m², respectivamente;
- TI-C - 6 colaboradores e um área máxima e mínima de 45 e 30 m², respectivamente;
- Laboratório de TI-C – com área máxima e mínima de 50 e 50 m², respectivamente;

As áreas máximas e mínimas indicadas acima estão computadas nas áreas máximas e mínimas indicadas no quadro acima.

CEB IPS

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
16	315	275	3

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Diretoria – 3 salas com sanitários privativos, sendo cada sala com área máxima e mínima de 30 e 20 m², respectivamente;
- Área geral – 15 colaboradores e um área máxima e mínima de 75 e 75 m², respectivamente;
- Sala de reunião 1 (diretoria) para no mínimo 6 pessoas - com área máxima e mínima de 25 e 20 m², respectivamente;
- Sala de treinamento - com área máxima e mínima de 100 e 100 m², respectivamente;
- Sala de reunião 2 para no mínimo 6 pessoas - com área máxima e mínima de 25 e 20 m², respectivamente;

As áreas máximas e mínimas indicadas acima estão computadas nas áreas máximas e mínimas indicadas no quadro acima.

CEB Lajeado

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
10	164	115	3

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Diretoria – 3 salas com sanitários privativos, sendo cada sala com área máxima e mínima de 30 e 20 m², respectivamente;
- Área geral – 7 colaboradores e um área máxima e mínima de 49 e 35 m², respectivamente;
- Sala de reunião 1 (diretoria) para no mínimo 6 pessoas - com área máxima e mínima de 25 e 20 m², respectivamente;

As áreas máximas e mínimas indicadas acima estão computadas nas áreas máximas e mínimas indicadas no quadro acima.

CEB Participações

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
5	81	55	2

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Diretoria – 2 salas com sanitários privativos, sendo cada sala com área máxima e mínima de 30 e 20 m², respectivamente;
- Área geral – 3 colaboradores e um área máxima e mínima de 21 e 15 m², respectivamente;

As áreas máximas e mínimas indicadas acima estão computadas nas áreas máximas e mínimas indicadas no quadro acima.

Consórcio CEB-CEMIG (Usina de Queimados)

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
4	30	20	-

CEB Geração

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
8	134	95	1

Deverão ser previstas áreas segregadas para os seguintes setores da administração:

- Diretoria – 2 salas com sanitário privativos, com área máxima e mínima de 30 e 20 m², respectivamente;
- Área geral – 7 colaboradores e um área máxima e mínima de 49 e 35 m², respectivamente;
- Sala de reunião 1 (diretoria) para no mínimo 6 pessoas - com área máxima e mínima de 25 e 20 m², respectivamente;

Área comum (Museu, sala de treinamento, depósito, arquivo, reserva técnica e etc)

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
12	376	275	-

Totalização

Colaboradores	Área Máxima	Área Mínima	Sanitários Privativos
100	1700	1300	13

Para efeito de orçamento para composição dos custos os PROPONENTES devem prever o atendimento de 132 pontos (elétricos e lógicos) para estações de trabalho.

Em função das diferenças de tipologia dos prédios disponíveis para locação deverão ser apresentadas para locação apenas as áreas de expediente para compor as áreas aplicadas ao Valor Mensal Completo da Locação do Imóvel por m², acrescido de todos os custos tratados no edital. Assim as áreas comuns para circulação, banheiros coletivos, áreas de vagas para automóveis e outras não podem compor as áreas de expedientes previstas para compor os preços por m².

O(s) proprietário(s) deverá(ão) atender as exigências de adequações estabelecida neste Projeto Básico.

Todas as instalações elétricas, hidráulicas e de rede lógica obedecendo às adaptações de layout deverão ser entregues instalados e em pleno funcionamento. Caso sejam verificadas pendências na entrega do imóvel, o LOCADOR deverá executar os reparos e adequações às suas expensas, dentro do prazo a ser fixado pela CEB.

O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade total suficiente para atendimento do consumo médio diário. A ser comprovada pela apresentação de laudo técnico, devidamente firmada pelo Responsável Técnico das instalações.

O imóvel deve possuir as Instalações hidros sanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização, devidamente atestadas.

O imóvel deverá ser entregue com comprovação de dedetização/ desratização completa aplicada a menos de 30 (trinta) dias do prazo de início de locação ou deverá ser aplicada dedetização/desratização dentro de prazo a ser estabelecido entre as partes, às expensas do LOCADOR.

Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos devem atender aos parâmetros da NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, devendo o LOCADOR apresentar laudos anuais com as avaliações pertinentes, a fim de comprovar a permanência das condições iniciais estabelecidas.

6. DA ADAPTAÇÃO DE LAYOUT

Para elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações da CEB.

6.1. O **RELATÓRIO DE ADAPTAÇÃO DE LAYOUT** se constitui de um conjunto de documentos composto por Plantas e Memorais Descritivos com informações de todos os ajustes e adequações a serem implementadas no imóvel para atender os Requisitos e/ou Condições Obrigatórias e Desejáveis. O **RELATÓRIO DE ADAPTAÇÃO DE LAYOUT** deverá contemplar:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) alocação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho;
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos;
- e) demais facilidades para atender o Grupo Empresarial CEB

6.2. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades do Grupo CEB e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

6.3. Após a assinatura do contrato, o LOCADOR deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos *layouts* dos diversos pavimentos e de sua aprovação junto à CEB e aos órgãos distritais.

6.4. Obedecendo o layout aprovado, toda compartimentação das áreas de expedientes tratadas no item 5 e considerando as informações disponibilizadas acima, a compartimentação do imóvel deverá ser executada com divisórias de alto padrão com no mínimo 180 cm de altura. Para salas de reuniões, sala de arquivo e salas de diretores as divisórias devem ir até o forro.

6.5. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 60 (sessenta) dias após a APROVAÇÃO do RELATÓRIO DE ADAPTAÇÃO DE LAYOUT, considerando os compromissos assumidos pela administração da Companhia Energética de Brasília para desocupação do atual imóvel onde hoje está instalado o Grupo Empresarial CEB.

7. DOS REQUISITOS E/OU CONDIÇÕES OBRIGATÓRIAS

7.1. O PROPONENTE deverá apresentar na sua proposta a Descrição Geral do Imóvel destacando as características do imóvel, das instalações e dos equipamentos aplicados, com destaque para as condições tratadas neste Projeto Básico.

7.2. A Localização do imóvel deverá estar compreendida em um raio de 3 km do Centro de

Manutenção e Operação da unidade de Iluminação Pública e Serviços da CEB a ser instalada em um terreno de propriedade da Companhia Energética de Brasília, próximo a Subestação 06 da CEB D, no endereço SGMN lote G (ver ANEXO 6 – ÁREA DE ABRANGÊNCIA do Edital de Chamamento Público). O centro do círculo de abrangência será o centro do citado terreno. Os PROPONENTES que apresentarem imóveis locados fora desse círculo de abrangência serão inabilitados. Especificamente para esse quesito, é desejável para o Grupo Empresarial CEB que o imóvel a ser locado esteja o mais próximo do referido Centro de Manutenção e Operação, assim serão privilegiados na análise tal aproximação, conforme tratado no subitem 8.1 deste documento.

7.3. O imóvel deverá estar inserido em área da malha urbana bem assistida pelo sistema de transporte público, ter disponibilidade de estacionamentos privados e/ou públicos nas proximidades do imóvel, para atender as necessidades do público em geral, de visitantes, dos servidores e colaboradores da empresa e, ainda, situar-se em local próximo de estabelecimentos comerciais e de serviços.

7.4. Caso o imóvel possua subsolo sem ventilação natural, esse deve possuir Sistema de Exaustão com controle de CO₂.

7.5. O imóvel deve contar em cada pavimento, **nas áreas comuns**, banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.

7.6. Imóvel deve atender as seguintes condições sob pena de desclassificação:

7.6.1. ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

7.6.2. teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas;

7.6.3. janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

7.7. A futura LOCADORA deverá adaptar o imóvel às necessidades do Grupo Empresarial CEB, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos seus diversos serviços. Serão exigidas as seguintes adequações:

7.7.1. **Rede Elétrica:** realizar as adequações necessárias nas redes elétrica, comum e estabilizada inclusive com instalação de pontos de rede em consonância com o *layout* aprovado. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288. Rede elétrica estabilizada deverá ser garantida por Estabilizadores seguindo as normas ABNT e Normas de Segurança vigentes. O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas ao Grupo Empresarial CEB, por meio de medidor independente, sendo permitida a separação por pavimento. Essa condição poderá ser atendida na fase de adaptação do *layout*.

7.7.2. **Rede Lógica:** realizar as adequações necessárias na Rede Lógica, para atender o padrão de infraestrutura de Rede Local do Grupo Empresarial CEB inclusive com instalação de pontos de rede em consonância com o layout aprovado. Deve possuir cabeamento lógico estruturado - categoria 6, com pontos lógicos e de telefonia (inclusive central telefônica) e com nº de pontos adequados ao **LAYOUT DE ADAPTAÇÃO**;

7.7.3. **Gerador de Energia:** O imóvel deve possuir Sistema de Gerador de Emergência de Energia Elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir:

- a. sistema de iluminação das áreas comuns;
- b. o funcionamento de, pelo menos, um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar);
- c. as luzes de emergência em todos os andares;
- d. rotas de fuga;

e. halls; escadas e

f. cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate, detecção e prevenção de incêndios.

7.7.4. **Transporte vertical – Elevador:** No caso de imóvel com mais de um pavimento, este deve possuir no mínimo 1 (um) elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994.

7.7.5. O elevador deve ter dimensão capaz de permitir a acessibilidade de Pessoas com Mobilidade Reduzida e estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo firmado pelo responsável técnico.

7.7.6. Além dos sanitários tratados no subitem 7.5, o imóvel deverá disponibilizar sanitários privativos atendendo os quantitativos estabelecidos neste Projeto Básico, cujas localizações serão indicadas de acordo com o *layout* aprovado. O quantitativo de sanitários poderá ser atendido nos serviços de ADAPTAÇÃO DO LAYOUT.

7.8. A segurança de bens materiais e, principalmente, das pessoas é ponto fundamental para o Grupo Empresarial CEB, assim serão exigências obrigatórias para o imóvel a ser alugado as condições para proteção contra incêndio prescritas na NR 23 devendo ser observado ainda os seguintes requisitos:

7.8.1. **Sistema de Combate a Incêndio** O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal. Deverá ser comprovado mediante a apresentação do Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado, com vigência na entrega da proposta e no momento da contratação;

7.8.2. **Sistema de Detecção de Incêndio** O imóvel deverá possuir Sistema de Detecção de Incêndio com sensores cobrindo toda a área de expediente objeto da pretensa locação. Os sensores deverão estar ligados a uma Central de Automação dotada de facilidades para sinalizar e alarmar as situações de potencial ocorrência de incêndio. Essa condição poderá ser atendida na fase de Adequação de Layout, contudo, deve ser devidamente esclarecida na Descrição Geral do Imóvel subitem 7.1 deste documento;

7.8.3. **Brigada de Incêndio:** O Locador deverá disponibilizar equipe de Brigada de Incêndio devidamente habilitada para atuar em situações de emergência. Essa condição poderá ser atendida quando da entrega das chaves, contudo, deve ser devidamente esclarecida na Descrição Geral do Imóvel subitem 7.1 deste documento;

7.8.4. **Rotas de Fuga:** O imóvel deve possuir as condições de ROTAS DE FUGA provida de Sistema de Sinalização para atender aos usuários nas situações de emergência em todos os pavimentos. Essa condição poderá ser atendida na fase de Adequação de Layout, contudo, deve ser devidamente esclarecida na Descrição Geral do Imóvel subitem 7.1 deste documento;

7.8.5. **Saída de Emergência:** O imóvel deve possuir SAÍDAS DE EMERGÊNCIA associadas às ROTAS DE FUGA provida de Sistema de Sinalização para atender aos usuários nas situações de emergência;

7.8.6. **Escada de Emergência:** No caso de imóvel com mais de um pavimento é obrigatório a existência de escadas de emergência também associadas às Rotas de Fuga, construída de modo a atender a legislações que tratam sobre proteção contra incêndio. As escadas devem ter largura igual ou superior a 1,20m (NBR 9077/01), com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;

7.9. O imóvel deverá possuir Controle de Acesso e Sistema de Vigilância (vigilantes) próprios, sem prejuízo de incrementos pelo Grupo Empresarial CEB.

7.10. O imóvel deve garantir as condições de Acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 atualizada em 2020, a Lei nº 10.098 de 19 de dezembro 2000, sendo obrigatórias as seguintes facilidades:

7.10.1. **Acesso:** O imóvel deverá estar preparado para que as Pessoas com Mobilidade Reduzida tenham acesso às áreas objeto da presente locação, sem o necessário auxílio de terceiros. Assim

serão observadas a presença de rampas, corrimãos, espaços nas áreas de bloqueio, acesso à elevadores e todas as demais determinações da Lei nº 10.098 observando as determinações da NBR 9050;

7.10.2. Banheiros: **Todo pavimento do imóvel a ser alugado deverá possuir pelo menos 1 banheiro masculino e 1 e banheiro feminino para atendimento à Pessoas com Mobilidade Reduzida, sendo rigorosamente necessário atender o prescrito na NBR 9050;**

7.10.3. **Vaga Privativa:** O imóvel deverá possuir pelo menos 2 vagas para atendimento à Pessoas com Mobilidade Reduzida, sendo rigorosamente necessário atender o prescrito na NBR 9050.

7.10.4. **Elevador:** O elevador deve ter dimensões capazes de permitir a acessibilidade de Pessoas com Mobilidade Reduzida conforme tratados no subitem 7.7.5 sendo rigorosamente necessário atender o prescrito na NBR 9050;

7.11. O imóvel deve possuir vagas demarcadas para uso privado de veículos tipo automóvel em número não inferior a 60 (sessenta) vagas, em compatibilidade com o uso para os serviços públicos (o quantitativo de vagas de garagens não deve ser considerado para fins de cálculo de valor de locação, não devendo ser considerados como unidades autônomas para aluguel, mas vinculação de ocupação decorrente de regulamentação local).

7.12. Deve ser disponibilizado espaço reservado para motoristas do Grupo CEB. Essa sala deve ter, no mínimo 10 m² (dez metros quadrados). As adaptações desse espaço serão efetuadas nos trabalhos de ADAPTAÇÃO DE LAYOUT.

7.13. O imóvel deve possuir em cada pavimento, no mínimo uma copa, equipada com pia, torneira, tomadas de energia (220V) e espaço suficiente para a colocação de uma geladeira, fogão ou forno de micro-ondas. Deve ser provido também de área para Lixeira, área de Serviços (com tanque) e Depósito de Materiais de Limpeza – DML, devidamente dimensionadas para ocupação pretendida. Essa exigência obrigatória poderá ser atendida na fase de adaptação do *layout*.

7.14. O imóvel deve possuir Sistema de Ar-Condicionado Central, ou aparelhos de ar-condicionado individuais em todos os locais que se façam necessários para a climatização do ambiente que será alugado. O sistema deve atender toda a área útil, estar em perfeitas condições de funcionamento e possuir plano de manutenção preventiva atualizado, observando as determinações estabelecidas nos subitens 14.3 e 14.4 do Edital de Chamamento Público 001/2020.

7.15. Deve ser prevista na área de expediente espaço para ocupação dos arquivos corrente e intermediário de no mínimo 50m² (cinquenta metros quadrados), sendo que nenhuma tubulação de água pode percorrer o interior dessa sala, com exceção daquelas destinadas aos aspersores automáticos para a extinção de fogo. Essa exigência obrigatória poderá ser atendida na fase de adaptação do *layout*. O PROPONENTE deverá declarar na Descrição Geral da Instalação (subitem 7.1), que há espaço na área de expediente com as condições para atender esse item obrigatório.

7.16. O imóvel deve possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme Normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica. O LOCADOR, quando da entrega das chaves, deverá apresentar Laudo Técnico, devidamente firmado pelo Responsável Técnico da instalação com a data da última inspeção, não superior a 180 dias.

7.17. O imóvel deverá apresentar programação visual de comunicação interna com a edificação, adaptada ao layout aprovado pela CEB, por meio de placas de indicação dos ambientes de trabalho, dos sanitários, saídas de emergência, entrada e saída do prédio, elevadores, extintores de incêndio, avisos de alerta, dentre os demais necessários à segurança, facilidade de acesso e locomoção dentro do imóvel. Essa exigência obrigatória deverá ser atendida na fase de adaptação do *layout*.

7.18. É importante para Grupo CEB a identificação da sua marca. Assim deve ser apresentado pelo PROPONENTE declaração expressa, que concorda com a instalação de Placa de Identificação do Grupo CEB na fachada do prédio em local a ser acertado entre as partes.

8. DOS REQUISITOS E/OU CONDIÇÕES DESEJÁVEIS

Como tratado no Edital de Chamamento os REQUISITOS E/OU CONDIÇÕES DESEJÁVEIS são elementos

CLASSIFICATÓRIOS de interesse do locador, que podem ser ou não atendidos. Contudo, contribui para Qualificação do PROPONENTE.

Os PROPONENTES receberão pontuações específicas para cada quesito e o somatório dessas pontuações irá compor a respectiva **Parcela de Atendimento aos Requisitos Desejáveis** da proposta.

O Somatório Máximo dos Quesitos Técnicos detalhados a seguir é de 100 pontos.

QUESITOS TÉCNICOS

8.1. Quanto a Localização do imóvel.

Conforme tratado no subitem 7.2 DOS REQUISITOS E/OU CONDIÇÕES OBRIGATÓRIAS a **Localização do imóvel** a ser alugado deverá estar compreendida em um raio de 3 km do Centro de Manutenção e Operação da Iluminação Pública e Serviços - CEB. Contudo, é desejável que o imóvel tenha a sua localização o mais próximo desse centro. Assim foi estabelecida a seguinte tabela de pontuação

Distância do Imóvel em relação ao Centro de Operação e Manutenção	
0 a 1.000 m	20,0 pontos
1.001 a 2.000 m	12,0 pontos
2.001 a 2500 m	6,0 pontos
2501 a 3000 m	2,0 pontos

8.2. Quanto a Geração de Emergência de Energia Elétrica

No subitem 7.7.3 são apresentadas as condições mínimas e obrigatórias que o(s) Gerador(es) de Energia de Emergência deve(m) operar. Contudo, é desejável que o Sistema de Geração de Emergência - SGE atenda uma maior parcela de carga.

De modo a medir de forma aproximada essa facilidade será calculada a relação entre a Potência Nominal do(s) Gerador(es) em kVA e a Potência Nominal Aparente Média da Instalação tomada pela Potência Nominal do(s) Transformador(es) do Imóvel em kVA. A tabela de pontuação abaixo verifica o percentual da relação acima, para classificação do quesito.

% da relação Gerador / Trafo	
Entre 75% a 100%	12,0 pontos
Entre 50% e 74%	8,0 pontos
Entre 25% e 49%	6,0 pontos
Menor que 24%	2,0 pontos

Caso o Imóvel não possua transformador(res) independentes, a Potência Nominal Aparente Média da

Instalação será calculada em função da Amperagem dos Disjuntores de Proteção de Entrada da instalação.

As informações acima, quanto a Potência Aparente do SGE e a Potência Aparente dos Transformador(res) Independente(s) ou a Amperagem dos Disjuntores de Proteção de Entrada da Instalação deverão ser informadas pelo PROPONENTE na Descrição Geral do Imóvel requisitada no subitem 7.1 acima.

FICA DESDE JÁ ESTABELECIDO QUE NÃO HAVENDO ESSA INFORMAÇÃO NA DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL, O PROPONENTE NÃO PONTUARÁ.

8.3. O Grupo Empresarial CEB realiza, com alguma frequência, reuniões, conferências e eventos para aproximadamente 50 a 80 pessoas. Assim é desejável que o imóvel a ser alugado disponha de auditório com mínimo 80 lugares e dotado de sistema de áudio, tela de projeção, internet e outras facilidades, além de atender as condições de acessibilidade para pessoas com dificuldade locomoção.

Para esse caso, não há tabela de pontuação, ou seja, se o imóvel possui um auditório para disponibilizar por demanda ao Grupo CEB, nas condições acima indicadas, o PROPONENTE recebe 12 pontos, caso contrário, não recebe pontos sobre esse quesito.

O PROPONENTE deverá apresentar todas as informações sobre o auditório na Descrição Geral do Imóvel requisitada no subitem 7.1 acima.

FICA DESDE JÁ ESTABELECIDO QUE NÃO HAVENDO ESSA INFORMAÇÃO NA DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL, O PROPONENTE NÃO PONTUARÁ.

8.4. No subitem 7.11 estabelece a obrigatoriedade que imóvel possua uma quantidade mínima de 60 (oitenta) vagas demarcadas para veículos tipo automóvel. Contudo, é desejável que o LOCADOR disponibilize para o Grupo CEB uma quantidade superior de vagas. Assim, tabela de pontuação abaixo classifica o imóvel com relação ao nº de vagas excedentes ao mínimo obrigatório disponibilizadas na proposta de locação.

Quantidade de vagas excedentes ao mínimo obrigatório (60 vagas)	
Maior ou igual 50	20,0 pontos
Entre 20 e 49	12,0 pontos
Entre 10 e 19	6,0 pontos
Entre 1 e 9	1,0 pontos

Para maior esclarecimento suponha que:

- o proponente "A" disponibilize na proposta 65 vagas.

Então ele está atendendo o mínimo obrigatório (60) e tem uma quantidade excedente de 5 vagas, assim está na faixa [entre 1 e 9 vagas excedentes] portanto recebe 1,0 ponto no quesito.

- o proponente "B" está disponibilizando na proposta 106 vagas.

Então ele está atendendo o mínimo obrigatório (60) e tem uma quantidade excedente de 46 vagas, assim está na faixa [entre 20 e 49 vagas excedentes] e obtêm 12,0 pontos no quesito.

- o proponente "C" está disponibilizando as 60 vagas obrigatórias.

Então ele apenas está atendendo o mínimo obrigatório (60 vagas), portanto não pontua no quesito.

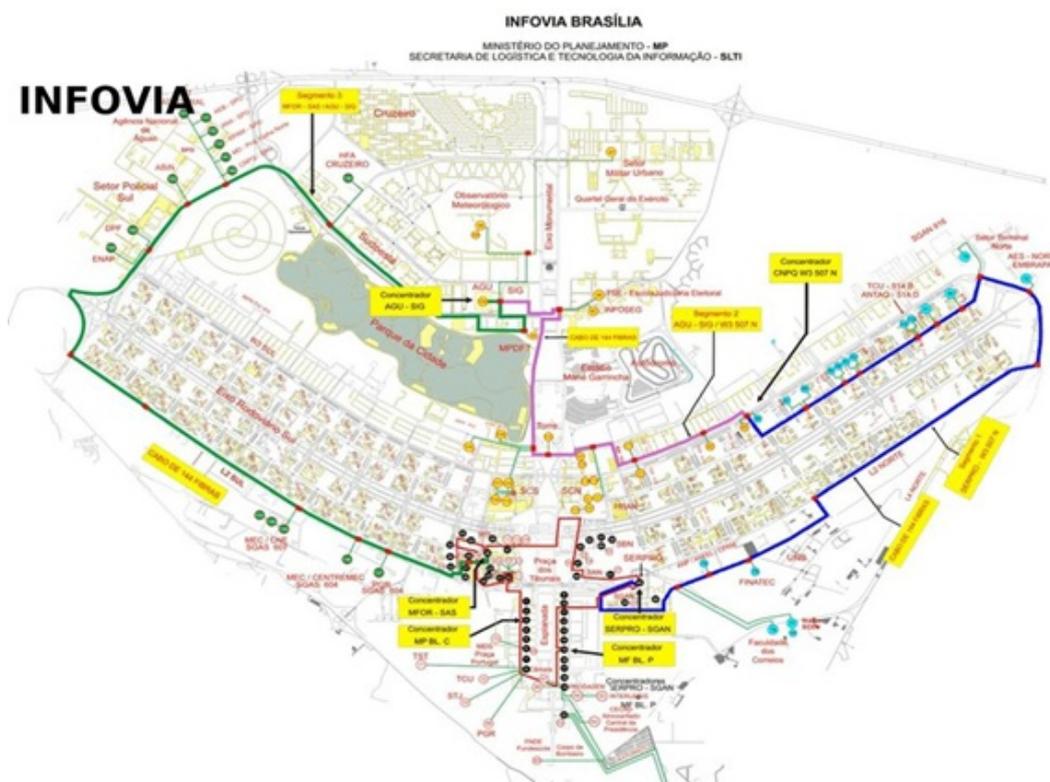
O PROPONENTE deverá informar na Descrição Geral do Imóvel, requisitada no subitem 7.1 acima, a quantidade total de vagas demarcadas para veículos tipo automóvel disponibilizadas para o Grupo CEB na proposta de locação.

FICA DESDE JÁ ESTABELECIDO QUE NÃO HAVENDO ESSA INFORMAÇÃO NA DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL, O PROPONENTE NÃO PONTUARÁ.

8.5. Proximidade da INFOVIA

O tratamento de dados é condição prioritária para o Grupo CEB. A proximidade com a Infovia, permite acesso a disponibilidade de uma grande quantidade de links de comunicação de alta performance (MPLS - Multiprotocol Label Switching), com capacidade de transportar dados, voz e imagens, com elevado padrão de qualidade, de forma mais econômico e tecnicamente viável.

Dessa forma a possibilidade de acesso à INFOVIA é uma condição importante e desejável. Assim a localização do prédio deve estar em área próxima à Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília, conforme mapa abaixo.



Assim se o imóvel proposto a locação estiver a pelo menos a 500 m da INFOVIA, o PROPONENTE receberá 12 pontos no quesito. Caso contrário não pontuará.

8.6. Sistema de Ar-Condicionado

No subitem 7.14 é exigido que o imóvel possua Sistema de Ar-Condicionado que atenda toda a área útil e com plano de manutenção preventiva atualizado. Contudo, considerando o peso que a instalação exercer sobre os custos de energia elétrica é desejável que o imóvel possua um Sistema de Ar Condicionado Centralizado, com controle de climatização.

Para esse caso, não há tabela de pontuação, ou seja, se o imóvel possui Sistema de Ar Condicionado Centralizado, com controle de climatização recebe 12 pontos, caso contrário não pontua.

O PROPONENTE deverá informar na Descrição Geral do Imóvel (subitem 7.1), que atende ao requisito e descrever as características do referido sistema.

FICA DESDE JÁ ESTABELECIDO QUE NÃO HAVENDO ESSA INFORMAÇÃO NA **DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL**, O PROPONENTE NÃO PONTUARÁ.

8.7. É importante para o Grupo Empresarial CEB a flexibilidade de alteração do *layout* dada a dinâmica operacional das empresas. Assim é desejável que o imóvel seja dotado de Piso Elevado e Forro Falso Removível para as devidas adequações.

Assim, se o imóvel for dotado em toda área de expediente a ser alugada de Piso Elevado e Forro Falso Removível receberá 12 pontos no quesito.

Caso tenha, em toda área de expediente a ser alugada, apenas um dos itens (Piso Elevado ou Forro Falso Removível) receberá 6 pontos.

Caso o imóvel não possua essas facilidades, o PROPONENTE não pontuará no quesito.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A locação do imóvel deverá obedecer às disposições constantes das na Lei n.º 13.303/2016, na Lei n.º 8.245, de 1991, e no Decreto n.º 33.788 de 2012, bem como ao estipulado no futuro contrato e na proposta comercial da proponente selecionada.

Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às especificações e exigências, exceto os itens desejáveis, constantes neste Projeto Básico.

Por outro lado, serão beneficiadas as propostas que melhor atenderem as Condições e/ou Requisitos Desejáveis, conforme tratado no subitem 11.3 do Edital de Chamamento Público Nº 001/2020.

A classificação e seleção da melhor proposta, dentre as pré-qualificadas, levará em consideração, a maior pontuação obtida na NOTA FINAL DA PROPOSTA, de acordo com o disposto no item 11 do Edital de Chamamento Público Nº 001/2020

O Critério de Julgamento buscou ser o mais objetivo de modo a garantir a transparência de todo processo e dar ao processo as condições necessárias competitividade para garantir a melhor oferta para o Grupo CEB.

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, como qualquer outro acordo firmado pela administração está condicionado às normas gerais de licitação, que na espécie encontra-se a previsão legal de dispensa de licitação, com fulcro no art. 29, inciso V, da lei 13.303/2016, desde que cumpridas as formalidades e exigências contidas na legislação vigente e nos pareceres norma vos da PGDF que tratam da matéria.

Nos termos da Lei, esse Projeto Básico está adequadamente instruído, tendo sido elaborado por servidor com conhecimento técnico para tratar do presente objeto.

No ANEXO 1 deste projeto básico são apresentadas recomendações normativas que serão utilizadas pelo Grupo Técnico na análise da proposta e tem caráter orientativo para os PROPONENTES.

Brasília, 19 de janeiro de 2021

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 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)

RECOMENDAÇÕES NORMATIVAS

NR-08 Edificações:

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Pé direito	Os locais de trabalho deverão ter vão livre (acabado) mínimo de 2,50 metros para áreas de trabalho e uso comum e 2,25 metros para banheiros, conforme Lei 6.138 e Decreto 39.272.
Saliências	Os pisos dos locais de trabalho não devem apresentar saliências ou depressões que dificultem a circulação de pessoas ou materiais.
Aberturas	As aberturas nos pisos e nas paredes devem ser protegidas de forma que impeçam a queda de pessoas ou objetos.
Locais de circulação	Nos pisos, escadas, rampas, corredores e passagens dos locais de trabalho, onde houver perigo de escorregamento, serão empregados materiais ou processos antiderrapantes.
	Deve seguir os seguintes requisitos: ter altura de 0,90m (noventa centímetros) no mínimo, a contar do nível do pavimento; quando forem vazados, os vãos do guarda-corpo devem ter, pelo menos uma das dimensões igual ou inferior a

Guarda corpo	0,12 m (doze centímetros); ser de material rígido e capaz de resistir ao esforço horizontal de 80 kg/m ² (oitenta quilogramas força por metro quadrado).
Partes externas	Devem obrigatoriamente observar as normas técnicas oficiais relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural e impermeabilidade.
Piso e paredes	Devem ser, sempre que necessários impermeabilizados e protegidos contra a umidade.
Coberturas	Andares acima do solo tais como mezaninos, terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, devem dispor de rodapé e guarda corpo de proteção contra quedas.
Insolação	As edificações dos locais de trabalho devem ser projetadas e construídas de modo a evitar insolação excessiva ou falta de insolação.
Conforto Térmico	<p>todos os ambientes deverão ter Ventilação e iluminação natural (guardadas as fachadas voltadas para os sentidos oeste e norte que deverão possuir proteção para controle da incidência excessiva), proporcionando umidade relativa do ar e temperatura que gerem conforto ambiental salubre aos servidores e demais usuários através do uso dos recursos naturais.</p> <p>1. umidade relativa do ar e temperatura que gerem conforto térmico salubre aos servidores e demais usuários, preferencialmente através de meios naturais;</p> <p>2. nos ambientes em que for implantada a climatização artificial via ar-condicionado,</p> <p>deverão atender plenamente às normas sanitárias da Agência Nacional de Vigilância</p> <p>Sanitária – ANVISA no que diz respeito à localização no ambiente, plano de manutenção e garantias de qualidade do ar.</p>

NR-10 Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade:

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Documentação	Ter acesso a todos os prontuários e documentações que respalde a existência de Projeto Elétrico de Edificação e que os mesmos estejam atualizados e de acordo com normas e diretrizes pré-estabelecidas. Os órgãos e entidades da Administração Pública Distrital estão obrigados a manter esquemas unifilares atualizados das instalações elétricas dos seus ambientes com as especificações do sistema de aterramento e demais equipamentos e dispositivos de proteção.

NR-23 Proteção contra Incêndios

--	--

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Proteção contra incêndio	Saídas suficientes.
Saídas	Os locais de trabalho devem possuir saídas, em número suficiente. A largura mínima das aberturas de saída deverá ser de 1,20m e não poderá ser para o interior do local de trabalho.
Acesso	Onde não é possível o acesso imediato às saídas, deve haver, circulações internas ou corredores de acesso contínuos e seguros, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
Distância das saídas	Dispostas de tal forma que, entre elas e qualquer local de trabalho não se tenha de percorrer distância maior que 15,00m (quinze metros) nas de risco grande e 30,00m (trinta metros) nas de risco médio ou pequeno.
Situação	As saídas e as vias de circulação não devem comportar escadas nem degraus. OBS: Escadas em espiral, de mãos ou externas de madeira, não serão consideradas partes de uma saída.
Rampas	Os pisos, de níveis diferentes devem possuir rampas que os contornem suavemente.
Abertura das portas	Todas as portas de batente, tanto as de saída como as de comunicações internas, abertas no sentido da saída e situadas de tal modo que, ao se abrirem, não impeçam as vias de passagem.
Material de construção	Todas as escadas, plataformas e patamares devem ser feitos com materiais incombustíveis e resistentes ao fogo.
Portas das escadas	As portas que conduzem às escadas estão dispostas de maneira a não diminuírem a largura efetiva dessas escadas.
Obstáculos nas saídas	Não devem possuir qualquer obstáculo, mesmo ocasional, que entrave o seu acesso ou a sua vista.
Pontos de acionamento	Cada pavimento do estabelecimento deve prover de um número suficiente de pontos de acionamento, em lugar visível e no interior de caixas lacradas com tampa de vidro ou plástico, facilmente quebrável.
Documentação	Em relação à proteção contra incêndios, todos os órgãos e entidades da Administração Pública Distrital deverão possuir: sistema de proteção contra incêndio; alvará de licença para funcionamento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF.

NR-24 Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho

Dimensões mínimas dos sanitários	Áreas destinadas aos sanitários deverão atender às dimensões de metragem de 1,00m ² (um metro quadrado), para cada sanitário, por 20 (vinte) operários em atividade.
Uso dos sanitários	As instalações sanitárias deverão ser separadas por sexo.
Paredes dos sanitários	As paredes dos sanitários deverão ser construídas em alvenaria de tijolo comum ou de concreto e revestidas com material impermeável e lavável.
Piso dos sanitários	Os pisos deverão ser impermeáveis, laváveis, de acabamento liso, inclinado para os ralos de escoamento providos de sifões hidráulicos, sem ressalto e saliências.
Vasos sanitários	Os vasos sanitários deverão ser sifonados e possuir caixa de descarga automática externa de ferro fundido, material plástico ou fibrocimento.
Instalação de mictório	O mictório deverá ser de porcelana vitrificada ou de outro material equivalente, liso e impermeável, provido de aparelho de descarga provocada ou automática, de fácil escoamento e limpeza, podendo apresentar a conformação do tipo calha ou cuba.
Janelas em Instalações Sanitárias	As janelas das instalações sanitárias deverão ter caixilhos fixos, inclinados de 45° (quarenta e cinco graus), com vidros inclinados de 45° (quarenta e cinco graus), incolores e translúcidos, totalizando área correspondente a 1/8 (um oitavo) da área do piso.
Instalação de lavatórios	Os lavatórios poderão ser formados por calhas revestidas com materiais impermeáveis e laváveis, possuindo torneiras de metal, tipo comum, espaçadas de 0,60m (sessenta centímetros), devendo haver disposição de 1 (uma) torneira para cada grupo de 20 (vinte) trabalhadores.
Instalação hidráulica	A rede hidráulica será abastecida por caixa d'água elevada, e contar com reserva para combate a incêndio de acordo com posturas locais.
Água potável	Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos.
Disponibilização de água	Suprimento de água potável e fresca em quantidade superior a 1/4 (um quarto) de litro (250ml) por hora/homem trabalho;

Quantidade	Será exigido, no conjunto de instalações sanitárias, 1 (um) lavatório para cada 10 (dez) servidores nas atividades ou operações
lavatórios	insalubres, ou nos trabalhos com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou que provoquem sujidade.
Quantidade de chuveiro	Será exigido 1 (um) chuveiro para cada 10 (dez) servidores nas atividades ou operações insalubres, ou nos trabalhos com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou que provoquem sujidade, e nos casos em que estejam expostos a calor intenso.

Manual de Saúde e Segurança do Trabalho do GDF - CAPÍTULO XXI -Transporte, Movimentação, Armazenagem e Manuseio de Materiais

Os poços de elevadores e monta-cargas deverão ser cercados, solidamente, em toda a sua altura, exceto as portas ou cancelas necessárias nos pavimentos. Quando a cabina do elevador não estiver no nível do pavimento, a abertura deverá estar protegida por corrimão ou outros dispositivos convenientes.

As vias principais de circulação, no interior dos locais de trabalho, e as que conduzem às saídas devem ter, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura e devidamente demarcadas e mantidas permanentemente desobstruídas.

As áreas externas e internas de circulação de máquinas e veículos devem estar amplamente sinalizadas conforme prevê o Capítulo deste Manual que trata da sinalização de segurança.

Manual de Saúde e Segurança do Trabalho do GDF - CAPÍTULO XXIV Ergonomia

Condições ambientais de trabalho

Nos locais de trabalho em que são executadas atividades que exijam solicitação intelectual e atenção constante, tais como salas de controle, laboratórios, escritórios, salas de desenvolvimento ou análise de projetos, dentre outros, são recomendadas as seguintes condições de conforto: níveis de ruído de acordo com o estabelecido na NBR 10152, norma brasileira registrada no Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO; índice de temperatura efetiva entre 20°C (vinte) e 23°C (vinte e três graus centígrados); velocidade do ar não superior a 0,75 m/s; umidade relativa do ar não inferior a 40% (quarenta por cento).

Em todos os locais de trabalho deve haver iluminação adequada, natural ou artificial, geral ou suplementar, apropriada à natureza da atividade. A iluminação geral deve ser uniformemente distribuída e difusa. A iluminação geral ou suplementar deve ser projetada e instalada de forma a evitar ofuscamento, reflexos incômodos, sombras e contrastes excessivos. Os níveis mínimos de iluminamento a serem observados nos locais de trabalho são os valores de iluminâncias estabelecidos na NBR 5413, norma brasileira registrada no INMETRO.



Documento assinado eletronicamente por **EUNICE MARIA MACHADO MALVAR - Matr.0008119-h, Consultor(a)**, em 19/01/2021, às 16:15, 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 16:25, 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 16:50, 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 21:27, 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=54447739)
verificador= **54447739** código CRC= **7B0DAC8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

34659300

ANEXO 2

QUADRO DE CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL

E

MODELO DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

Levando em consideração o item 7 do Projeto Básico o PROPONENTE deve preencher o quadro abaixo informando como está sendo atendida as CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL. Isto é, se a situação atual do imóvel atende ao item obrigatório o PROPONENTE deve marcar com "X" no campo **ATENDIDO**. Se o PROPONENTE vier atender o item obrigatório nos Serviços de Adequação do Layout, esse deve marcar com "X" no campo **A SER ATENDIDO**.

CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS (ver item 7 do PB)	ATENDIDO	A SER ATENDIDO
7.1		
7.2		
7.3		
7.4		
7.5		
7.6		
7.6.1		
7.6.2		
7.6.3		
7.7		
7.7.1		
7.7.2		
7.7.3		
7.7.4		
7.7.5		
7.7.6		
7.8		
7.8.1		
7.8.2		
7.8.3		
7.8.4		
7.8.5		

CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS (ver item 7 do PB)	ATENDIDO	A SER ATENDIDO
7.8.6		
7.9		
7.10		
7.10.1		
7.10.2		
7.10.3		
7.10.4		
7.11		
7.12		
7.13		
7.14		
7.15		
7.16		
7.17		
7.18		
Local e Data:		
Assinatura:		

MODELO DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

O PROPONENTE- (CNPJ /CPF.....) declara expressamente ser verdadeira as informações firmadas no Quadro de Condições e/ou Requisitos Obrigatória e que os itens indicados como “A SER ATENDIDO” serão disponibilizados ao Grupo Empresarial CEB no prazo de 60 (sessenta) dias concedidos ao PROPONENTE para ajuste e adaptação de LAYOUT, conforme estabelecido no Projeto Básico, ANEXO 1 do Edital de Chamada Pública 001/2020.

Brasília, de de 2020

Representante Legal do Proponente

ANEXO 3

QUADRO DE CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS DESEJÁVEIS DO IMÓVEL

E

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS DESEJÁVEIS

Levando em consideração o item 8 do Projeto Básico o PROPONENTE deve preencher o quadro abaixo informando como está sendo atendida as CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS DESEJÁVEIS DO IMÓVEL. Isto é, se a situação atual do imóvel atende ao item desejável o PROPONENTE deve marcar com "X" no campo **ATENDIDO**. Se o imóvel do PROPONENTE não atende ao item desejável, esse deve marcar com "X" no campo **NÃO ATENDIDO**.

O campo PONTUAÇÃO será preenchido pelo Grupo Técnico da CEB.

CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS OBRIGATÓRIOS

CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS desejáveis (ver item 8 do PB)	ATENDIDO	NÃO ATENDIDO	PONTUAÇÃO (exclusivo CEB)
8.1			
8.2			
8.3			
8.4			
8.5			
8.6			
8.7			
SOMÁTARIO DOS REQUISITOS DESEJÁVEIS			
Local e Data:			
Assinatura do Representante Legal:			

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES E/OU REQUISITOS DESEJÁVEIS

O PROPONENTE- (CNPJ /CPF.....) declara expressamente ser verdadeira as informações firmadas no Quadro de Condições e/ou Requisitos Desejáveis.

Brasília, de de 2020

Representante Legal do Proponente

ANEXO 4

MODELO PADRÃO PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE	
Nome ou Razão social do Proponente	
CNPJ ou CPF	
Endereço	
CEP	
Fone	
E-mail	
INFORMAÇÕES COMERCIAIS	
Objeto	Locação de imóvel para Grupo Empresarial CEB
Condição 1 – Aluguel com execução das obras e serviços de Adequação do Layout	
Preço do aluguel mensal por m ² (extenso)	
Área de expediente total a ser alugada (m ²)	
Condição 2 – Separação dos custos com execução das obras e serviços de Adequação do Layout do aluguel do imóvel	
Preço do aluguel mensal por m ² (extenso)	
Área de expediente total a ser alugada (m ²)	
Preço para execução das obras e serviços de Adequação do Layout	

Complementação	
Validade da proposta	
Informações Complementares	O PROPONENTE poderá anexar à Proposta Comercial, informações complementares, que julgar necessário, sobre o imóvel. Tais informações serão analisadas pelo Grupo Técnico CEB .
Local e Data:	
Assinatura:	

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA E XXX, NA FORMA E SOB AS CONDIÇÕES ABAIXO:

A **CEB**, Sociedade de Economia Mista, com sede SIA, Área de Serviço Público, Trecho 03 Lote 1745/55 – Setor de Indústria e Abastecimento, em Brasília, Distrito Federal, neste ato simplesmente denominada LOCATÁRIA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. X, representada pelo Diretor-Geral, o Senhor EDISON ANTONIO COSTA BRITTO GARCIA, brasileiro, casado, natural de Aquidauana - MS, advogado, cédula de identidade 535.141 - SSP/DF, CPF 244.897.191-91, residente e domiciliado nesta Capital, e por seu Diretor Administrativo - Financeiro, o Senhor Joel Antônio de Araujo, assistidos pelo Procurador Jurídico da CEB, o Sr. MURILO BOUZADA DE BARROS, brasileiro, divorciado, advogado, natural de I, OAB DF, CPF residente e domiciliado também nesta Capital e de outro lado como LOCADORA, xxx, celebram o presente CONTRATO de Locação de Imóvel, com dispensa de licitação, com amparo na Lei nº 13.303/2016, tendo em vista a Resolução da Diretoria, nº. _____, o Regulamento de Licitação e Contratações da CEB, que passam a integrar o presente termo, bem como as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

O presente contrato tem como objeto à locação de imóvel de propriedade da LOCADORA, tipo COMERCIAL, situado na xxxx, Brasília - DF, com xx m² de área construída, destinado ao funcionamento da xxx da LOCATÁRIA naquela localidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO:

O prazo de vigência do presente contrato é de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de sua assinatura, devendo ser publicado o presente no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR:

O valor mensal do presente contrato é de R\$ x), sendo o valor global de R\$ x.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE:

O contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses, contados da sua assinatura, de acordo com o IGP_M (Índice Geral de Preço), da Fundação Getulio Vargas – FGV, ou no percentual de 2,5% (dois e meio por cento), prevalecendo o que for de menor valor, conforme acordo expresso entre as partes.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO:

O pagamento do valor estipulado na cláusula terceira será efetuado pela LOCATÁRIA à LOCADORA, mensalmente, até o xx dia do mês subsequente ao vencido, mediante depósito na conta indicada pela LOCADORA: xxxx

PARÁGRAFO ÚNICO – O referido aluguel deverá ser pago, até o dia do vencimento, sob pena de incidir multa de 2% (dois por cento), mais juros de mora de 1% (um por cento) a.m. sobre o débito, sem prejuízo das demais sanções previstas neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DESPESAS:

Estão excluídas do preço da locação as despesas com taxas de águas e de saneamento, luz, telefone, taxa de limpeza pública, imposto predial e territorial urbano proporcional à área locada, os custos das Certidões previstas no Decreto Nº 33.788, de 13 de Julho de 2012, bem como as majorações, que incidirem sobre as mesmas, ficando tais encargos sob a responsabilidade da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS:

A LOCATÁRIA declara que o estado de conservação do imóvel estará descrito no laudo de vistoria.

CLÁUSULA OITAVA – DA TRANSFERÊNCIA:

A LOCATÁRIA não poderá transferir o presente contrato ou sublocar o imóvel objeto da locação sem anuência expressa do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA – DOS RECURSOS:

Os desembolsos decorrentes do presente contrato serão debitados do centro financeiro número xxx, item financeiro número xxx

CLÁUSULA DÉCIMA – DO GERENCIAMENTO:

O gerenciamento do presente contrato ficará a cargo da xxxxx

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO:

O presente contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, desde de que a LOCADORA comunique com um prazo mínimo de 60 (sessenta) dias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Serão motivos determinantes para a rescisão contratual independentemente da vontade dos contratantes:

- I- Sinistro de qualquer natureza que afete a segurança e/ou a integridade do imóvel;
- II- Descumprimento de quaisquer obrigações ajustadas neste instrumento;
- III- Desapropriação;
- IV- Caso fortuito ou força maior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A locatária poderá rescindir o contrato e restituir o imóvel a qualquer tempo, não lhe sendo aplicável qualquer multa ou sanção desde que comunique sua intenção ao locador por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data que pretenda rescindir o contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO:

As partes contratantes elegem o foro de Brasília, Distrito Federal, com privilégio a qualquer outro, para dirimir as questões oriundas do presente contrato. E assim, por estarem justas e contratadas, firmam o presente um só teor e efeito, perante as testemunhas, abaixo assinadas, que desde já se dão por abonadas em juízo ou fora dele, obrigando-se seus sucessores a fazê-lo cumprir nos termos e condições estipulados.

ÁREA DE ABRANGÊNCIA PARA LOCAÇÃO

Legenda

- ★ Brasília
- ▣ Elemento 3
- ⦿ Medida do círculo
- Ⓜ Memorial
- ⚖️ STJ - Superior Tribunal de Justiça



Google Earth

© 2020 Google

St. de Embaixadas Sul 805

2 km

