

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Comissão Permanente de Locação de Imóvel

**SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO - GDF****EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL - GUARÁ OU ESTRUTURAL - DF****PROCESSO Nº 00080-00269262/2023-01**

O GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, por intermédio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, avisa aos interessados, que pretende selecionar pessoas físicas ou jurídicas, com a finalidade de celebrar contrato de locação de imóvel urbano nas Regiões Administrativas da Estrutural, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA) ou Guará para acomodar os estudantes do Ensino Fundamental - Anos Iniciais e Finais, matriculados no Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, da Coordenação Regional de Ensino do Guará, da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, conforme consta nos autos do processo SEI nº 00080-00269262/2023-01.

**1. DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto deste Edital o chamamento público para a pretensa locação de imóvel nas Regiões Administrativas da Estrutural, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA) ou Guará com área mínima de 1.440 m<sup>2</sup> a 2.628 m<sup>2</sup> (considerando os 20% de circulação), para acomodar aproximadamente 674 estudantes do Ensino Fundamental - Anos Iniciais e Finais, matriculados no Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, além de 80 servidores e funcionários terceirizados.

**2. DO OBJETIVO**

2.1. Este edital de Chamamento Público visa verificar a disponibilidade de imóveis no mercado do Distrito Federal, para a pretensa locação de imóvel nas Regiões Administrativas da Estrutural, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA) ou Guará, para sediar as instalações do Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, para acomodar aproximadamente 674 estudantes do Ensino Fundamental - Anos Iniciais e Finais, matriculados no Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, além de 80 servidores e funcionários terceirizados.

2.2. Desta forma, reside a necessidade de locação de um imóvel destinado a abrigar à Unidade Escolar supracitada.

**3. DA JUSTIFICATIVA**

3.1. A locação de um imóvel para abrigar a Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, justifica-se visto que a unidade de ensino não possui prédio próprio e atualmente funciona no imóvel alugado com vigência até 31 de dezembro de 2024.

3.2. Foi iniciado o procedimento administrativo nº 00080-00269262/2023-01, com o intuito de efetuar uma nova locação de imóvel para atender às necessidades da Unidade Escolar, tendo em vista que não há possibilidade de prorrogação, conforme Decisão nº 1208/2024, processo 00600-00006207/2022-33-e.

3.3. A fundamentação da contratação esta referenciada no Documento de Formalização de Demanda - DFD n.º 1/2024 - SEE/CRE GUARÁ/UNIAG (148202089) e Estudo Técnico Preliminar 196/2024 (148204367).

**4. DA COMISSÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO**

4.1. A Comissão Permanente de Locação de Imóveis, cuja finalidade é garantir o processamento das locações de imóveis para acomodar as unidades orgânicas e escolares desta Pasta, é composta por 2

(dois) membros da SUAG, 2 (dois) membros da SUPLAV, 2 (dois) membros da SIAE e 1 (um) membro do Gabinete, conforme publicação da Portaria Nº 331, de 27 de março de 2024.

4.2. Para subsidiar seus trabalhos, a Comissão poderá solicitar assessoramento técnico de especialista integrante dos quadros da Administração Pública.

4.3. A Comissão poderá realizar, a qualquer tempo, diligências para verificar a autenticidade das informações e documentos apresentados pelos locadores para esclarecer dúvidas e omissões.

4.4. São atribuições da Comissão, sem prejuízo daquelas insertas na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais normativos que regem a matéria:

4.4.1. I - elaborar Ofício de consulta de disponibilidade de imóvel a ser enviado para a Secretaria de Estado de Economia;

4.4.2. II - elaborar o Aviso de Procura de Imóvel, indicando o dispositivo legal, a fim de dar publicidade à pretensa contratação;

4.4.3. III - realizar diligências, a fim de melhor atender ao interesse público no exercício de suas atribuições;

4.4.4. IV - solicitar vistoria técnica de imóvel à Diretoria de Arquitetura da Subsecretaria de Infraestrutura Escolar, para verificação quanto à adequação para a finalidade pretendida;

4.4.5. V - fundamentar a homologação das propostas apresentadas e as inabilitações;

4.4.6. VI - receber, analisar e classificar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, mediante justificativa técnica e técnico-jurídica, por meio de relatório conclusivo; devendo ser subscrito por, no mínimo, três membros;

4.4.7. VII - solicitar, em caso de dúvidas ou qualificação técnica, esclarecimentos às áreas da Secretaria de Estado de Educação;

4.4.8. VIII - desenvolver todas as atividades inerentes à pretensa contratação para o bom, regular e fiel desempenho das suas atribuições.

4.4.9. IX - propor, após a validação da(s) proposta(s) pela área demandante, o encaminhamento de expediente à Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), para emissão de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária, e à Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística (DF Legal), para emissão de Relatório de Acessibilidade.

## 5. DO FUNDAMENTO LEGAL

5.1. Apresenta-se a seguir uma referência aos normativos principais, podendo os normativos aplicáveis não se limitar apenas às referências aqui apresentadas.

5.2. A locação obedecerá ao disposto na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que "Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes e subsidiariamente as disposições contidas na "Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Distrito Federal, e alterações posteriores, bem como demais normativos constantes no Instrumento Convocatório, e demais atos normativos abaixo descritos:

5.3. Lei Federal nº 13.146/2015, que dispõe sobre a inclusão de pessoa com deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

5.4. Orientação Normativa/AGU nº6, de 01.04.2009 (DOU de 07.04.2009, S. I p. 13), da Decisão TCU 828/2000.

## 6. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

6.1. O imóvel deverá estar localizado nas Regiões Administrativas da Estrutural, Setor de Indústria e Abastecimento (SIA), Guará ou em suas proximidades.

6.2. O imóvel deverá estar totalmente habitável e concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente

escolhida.

6.3. O imóvel deve estar disponível e desimpedido para ocupação imediata no momento da assinatura do contrato, sendo as adaptações necessárias ao *layout* da unidade (como rede elétrica, lógica, divisórias, ar-condicionado, climatização, etc.) realizadas na entrega das chaves.

6.4. O imóvel deverá dispor de área útil mínima de aproximadamente 1.440 m<sup>2</sup> a 2.628 m<sup>2</sup> (considerando os 20% de circulação), conforme especificado na tabela demonstrativa de espaços físicos abaixo:

TIPO DE ESPAÇO	Mínimo (m <sup>2</sup> )			Máximo (m <sup>2</sup> )		
	Área	Ambientes	Área Total	Área	Ambientes	Área Total
Sala de Atendimento Pedagógico	8	1	8	20	1	20
Sala de Leitura	20	1	20	80	1	80
Sala de Serviço de Apoio à Aprendizagem	8	1	8	10	1	10
Sala Multiuso	25	1	25	60	1	60
Salas de Aula	35	18	630	45	18	810
Sala de Recursos	15	1	15	20	1	20
Quadra de Esportes	244	1	244	500	1	500
Pátio Coberto	40	1	40	100	1	100
Pátio Descoberto	40	1	40	100	1	100
Secretaria Escolar	15	1	15	20	1	20
Recepção de Espera	8	1	8	10	1	10
Arquivo	8	1	8	10	1	10
SOE - Serviço de Orientação Educacional	10	1	10	15	1	15
Sala de Servidores	10	1	10	15	1	15
Sala de Direção	10	1	10	15	1	15
Sala de Supervisor	10	1	10	15	1	15
Sala de Professores	20	1	20	20	1	20
Sala do Coordenador	10	1	10	15	1	15
Reprografia	10	1	10	15	1	15
Sanitário Adulto Masculino	8	3	24	10	3	30

Sanitário Adulto Feminino	8	3	24	10	3	30
Sanitário Estudante Masculino	10	4	40	10	4	40
Sanitário Estudante Feminino	10	4	40	10	4	40
Copa de Distribuição	10	2	20	10	2	20
Cozinha	20	1	20	20	1	20
Depósito de gêneros alimentícios	20	1	20	20	1	20
Refeitório	60	1	60	60	1	60
Pré Lavagem	5	1	5	10	1	10
Depósito Pedagógico	8	1	8	10	1	10
Depósito Administrativo	8	1	8	10	1	10
Depósito de Limpeza	8	1	8	10	1	10
Central de Gás	5	1	5	10	1	10
Área de Serviço Coberta	5	1	5	10	1	10
Vaga de carga e descarga	8	1	8	10	1	10
Acesso a edificação	4	1	4	10	1	10
<b>TOTAL MAIS 20% DE CIRCULAÇÃO</b>	<b>743</b>	<b>-</b>	<b>1.440</b>	<b>1.315</b>	<b>-</b>	<b>2.628</b>

6.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas.

## 7. DA ENTREGA DA PROPOSTA

7.1. Para apresentação da proposta de locação de imóvel, os interessados poderão retirar o Edital por meio do endereço eletrônico da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, qual seja: <https://www.educacao.df.gov.br/> ou por meio de publicação no DODF.

7.2. As empresas interessadas em se credenciar, deverão encaminhar as proposta de preços e os documentos endereçados para a Comissão Permanente de Locação de Imóveis, instituída pela Portaria nº 331, de 27 de março de 2024, da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 61 de 01 de abril de 2024, devidamente digitalizados e identificados, no expediente da Subsecretaria de Administração Geral (SUAG), localizado no 4º andar do Shopping ID, Setor Comercial Norte - Quadra 06, Conjunto A Edifício Venâncio 3.000, Brasília - DF, 70297-400, das 8h às 17h pelo horário de Brasília, em até 5 (cinco) dias corridos após a publicação do aviso de chamamento no DODF.

7.3. Os processos administrativos relativos à locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal deverão ser instruídos com a apresentação de:

7.3.1. Termo de referência orientador para escolha de imóvel para locação (Anexo)

7.3.2. Valor mensal da locação do imóvel e demais custos que estejam relacionados, como taxa de condomínio (se houver);

7.3.3. Metragem da área necessária às instalações pretendidas;

- 7.3.4. Certidão de registro de propriedade do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, com certidão de ônus ou termo de cessão de direitos sobre o imóvel;
  - 7.3.5. Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência;
  - 7.3.6. Cópia autenticada do Habite-se;
  - 7.3.7. Regularidade jurídica do pretense LOCADOR e da IMOBILIÁRIA que porventura atue conjuntamente com aquele;
  - 7.3.8. Dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do imóvel;
- 7.4. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras ou entrelinhas e estar em conformidade com o citado edital.
- 7.5. A proposta deverá estar datada, conter o nome ou razão do proponente, assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
- 7.6. A análise da proposta será realizada pela Comissão Permanente de Locação de Imóveis, instituída pela Portaria nº 331, de 27 de março de 2024, da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 61 de 01 de abril de 2024
- 7.7. A proposta será analisada visando atender aos requisitos mínimos necessário para o pleno funcionamento da Unidade Escolar.
- 7.8. A Secretaria de Estado de Educação reserva-se ao direito de optar pelo imóvel que melhor atender às necessidades do Órgão, que estejam dentro das especificações legais. As propostas que não atenderem às exigências do Edital e seus anexos não serão consideradas.

## 8. DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Após atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel será avaliado pela Comissão, para verificação da adequação da proposta técnica.
- 8.2. A Administração Pública poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogados.
- 8.3. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e avaliação do imóvel, será iniciado o processo de locação de imóvel para abrigar o Centro de Ensino Fundamental 03 da Estrutural, da Coordenação Regional de Ensino do Guará.
- 8.4. No caso de a prospecção demonstrar haver ambiente de competição de mercado imobiliário local, ou seja, mais de um imóvel atender aos requisitos especificados, deverá ser realizado procedimento licitatório.
- 8.5. Caso contrário, ou seja, apenas um imóvel se mostrar viável, a locação será realizada inexigindo-se o procedimento licitatório, com fundamento no inciso V, do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.
- 8.6. O locador, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo exigido, poderá aguardar a assinatura do Contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da Coordenação Regional de Ensino do Guará. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel e apresentação do "Habite-se", alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, quais sejam:
- 8.6.1. Inscrição no Registro do Imóvel os Contratos de locação de prédios, nos quais tenham sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação do bem imóvel locado para ter eficácia perante terceiros
  - 8.6.2. Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
  - 8.6.3. Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

- 8.6.4. Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;
  - 8.6.5. Adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador após as vistorias;
  - 8.6.6. Certidão negativa de IPTU do imóvel;
  - 8.6.7. Certidão de quitação com taxas;
  - 8.6.8. Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;
  - 8.6.9. Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;
  - 8.6.10. Certidão Negativa de Débitos – CND, emitida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social, devidamente atualizada (Lei nº 8.212/91);
  - 8.6.11. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis Trabalho, aprovado pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1º de maio de 1943.
  - 8.6.12. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei nº 8.036/90);
  - 8.6.13. Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;
  - 8.6.14. Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais.
- 8.7. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.
- 8.8. Para a locação, objeto do chamamento público será formalizado um contrato administrativo estabelecendo em suas cláusulas todas as condições, obrigações e responsabilidades entre as partes.

## 9. CRITÉRIOS DE ANÁLISE

- 9.1. Localização do imóvel ofertado;
- 9.2. Área mínima e máxima do imóvel;
- 9.3. Valor do condomínio;
- 9.4. Situação da manutenção do imóvel, considerando as condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- 9.5. Adequação da estrutura física (análise de layout);
- 9.6. Acessibilidade;
- 9.7. Sustentabilidade e conforto ambiental;
- 9.8. Segurança, como acesso aos locais, risco de queda, sistema de detecção de incêndio, ruptura das proteções, dentre outros;
- 9.9. Preço de mercado;
- 9.10. Gastos extras com transporte escolar cedido e gratificações aos servidores.

## 10. DA DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1. As normas disciplinadoras do chamamento público serão sempre interpretadas em observância ao princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 10.2. A análise final da comissão designada deve gerar apenas uma listagem final, mas sem conferir nota ou ordem de classificação;
- 10.3. Fica assegurado a Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal o direito de:

- 10.3.1. Definir as datas subsequentes à entrega da documentação deste processo de Chamamento Público, dando conhecimento aos interessados, notificando-se, por escrito (e-mail), os locadores que já tenham entregue a documentação, com a antecedência de pelo menos 24 (vinte e quatro) horas antes da data inicialmente marcada.
- 10.4. É facultado à Comissão, em qualquer fase do Chamamento Público, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo.
- 10.5. Este Edital foi aprovado pela Comissão, conforme registro em ata (152027964).
11. **ANEXO**
- 11.1. Termo orientador para escolha de imóvel para locação.

Karine da Graças Almeida de Oliveira Costa

**Presidente da Comissão Permanente de Locação de Imóvel**



Documento assinado eletronicamente por **KARINE DAS GRACAS ALMEIDA DE OLIVEIRA COSTA - Matr.0242009-0, Presidente da Comissão Permanente de Locação de Imóvel**, em 26/09/2024, às 11:11, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



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=152111167)  
verificador= **152111167** código CRC= **6FEA34D9**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Shopping ID, SCN, Quadra 06, Conjunto A, Edifício Venâncio 3.000, Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.297-400 -