

**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Diretoria de Deflagração das Licitações

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90001/2026**UASG 450432 - SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO- GDF****LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR A ESCOLA PARQUE DA NATUREZA LOCALIZADA NA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRAZLÂNDIA - DF****PROCESSO Nº 00080-00267910/2023-87****DATA DA SESSÃO PÚBLICA: 12 de março de 2026 (quinta-feira), às 10h.****CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Menor preço por metro quadrado (m²).****MODO DE DISPUTA: Aberto e fechado.****VALOR ANUAL DA LOCAÇÃO: R\$ 1.013.838,00 (um milhão, treze mil oitocentos e trinta e oito reais).**

Torna-se público que a Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEEDF, sediada no Shopping ID, SCN, Quadra 06, Conjunto A, Edifício Venâncio 3.000, Bloco B - Bairro Asa Norte - CEP 70.716-900 - DF, realizará licitação, na modalidade PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, do Decreto Distrital nº 44.330, de 16 de março de 2023 e demais legislações aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

O presente contrato rege-se pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Decreto Distrital nº 44.330, de 2023, pelo Decreto Distrital nº 45.038, de 2023, pelo Decreto Distrital nº 39.537, de 18 de dezembro de 2018, pelo Decreto nº 20.769, de 3 de novembro de 1999, pelo Decreto nº 33.788, de 2012, pela Lei Distrital nº 6.138, de 2018, e suas alterações, pelos entendimentos consubstanciados nos Pareceres nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF, pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e pelo Código Civil, sem prejuízo da aplicação dos demais normativos que regem a matéria.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a locação de imóvel não residencial localizado na Região Administrativa de Brazlândia/DF, para instalação da unidade escolar ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, com área disponível para locação de no mínimo **2.459,6m²** e máxima de **3.535m²** de área útil para atender a ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.2. As especificações técnicas do imóvel e demais quantitativos, incluindo as quantidades máximas e mínimas, serão conforme as disposições do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

2. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**2.1. SUSTENTABILIDADE**

2.1.1. O Locador/Contratado deverá declarar que atende aos requisitos de sustentabilidade previstos nos artigos 2º e 8º da Lei Distrital nº 4.770, de 22 de fevereiro de 2012, bem como o artigo 2º do Decreto 44.330 de 16 de março de 2023, o qual regulamenta a [Lei Federal 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; devendo, ainda, ser observados os requisitos ambientais com menor impacto ambiental em relação aos seus similares tais como a utilização de equipamentos que:

- a) reduzam o consumo de água e energia;
- b) eliminem o desperdício de materiais e energia utilizados;
- c) reduzam ou eliminem a emissão de ruídos.

2.1.2. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos pilares das contratações públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o Locador/Contratado observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvidas no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas.

2.1.3. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10 da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.

2.2. **GARANTIA, AMOSTRA, INSTALAÇÃO, LAUDOS, INDICAÇÃO OU VEDAÇÃO DE MARCA, CATÁLOGO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

2.2.1. Dada a natureza comum do objeto, não será necessário a utilização de garantia, amostra, instalações, laudos, indicação ou vedação de marca, catálogos e gerenciamento de riscos, haja vista a natureza da contratação.

2.3. **CESSÃO, SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO, TRANSFERÊNCIA E ALIENAÇÃO**

2.3.1. O imóvel locado será utilizado exclusivamente pela Locatária, conforme regras estabelecidas em instrumento contratual.

2.4. **CONTEÚDO DISCRIMINATÓRIO CONTRA A MULHER**

2.4.1. O Locador/Contratado e a Locatária/Contratante ficam obrigados a respeitar os termos estipulados no Decreto nº 38.365, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 143, de 26 de julho de 2017, que regulamenta a Lei nº 5.448, de 12 de janeiro de 2015, que proíbe conteúdo discriminatório contra a mulher.

2.5. **REGRA DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD**

2.5.1. O Locador/Contratado deverá obedecer ao regulamentado pela Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados, recepcionado pelo Decreto Distrital nº 45.771/2024, sendo necessário atender suas determinações para que esta Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal e seus agentes não venham a incorrer em sanções pelo descumprimento da referida Lei.

2.6. **PROIBIÇÃO DE MÃO DE OBRA INFANTIL**

2.6.1. O Locador/Contratado deve declarar que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 anos, nos termos da [Lei Distrital nº 5.061, de 08 de março de 2013](#), para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 anos (conforme [inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal](#)), sob pena de extinção do contrato e a aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

3. **DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO**

3.1. Poderão participar deste Pregão os interessados que estiverem previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras), por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

3.1.1. Os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no SICAF dentro do prazo previsto no Edital para apresentação de propostas.

3.1.2. Poderão participar da presente licitação as pessoas físicas ou jurídicas, cujo imóvel atenda as características descritas no Edital.

3.2. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluindo a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

- 3.3. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.
- 3.3.1. O Credenciamento é o nível básico do registro cadastral no SICAF, que permite a participação dos interessados na modalidade licitatória Pregão, em sua forma eletrônica.
- 3.3.2. O cadastro no SICAF deverá ser feito no Portal de Compras do Governo Federal, no sítio <https://www.gov.br/compras/pt-br/>, por meio de certificado digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP - Brasil.
- 3.3.3. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a este Pregão.
- 3.4. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.
- 3.5. Não poderão disputar esta licitação:
- 3.5.1. Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);
- 3.5.2. Autor do anteprojeto, do Projeto Básico ou do Projeto Executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;
- 3.5.3. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do Termo de Referência, do Projeto Básico ou Executivo, ou da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto ou controlador, responsável técnico ou subcontratado;
- 3.5.4. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- 3.5.5. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- 3.5.6. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- 3.5.7. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do Edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- 3.5.8. Agente público do órgão ou entidade licitante;
- 3.5.9. Aquele que esteja impedido legalmente;
- 3.5.10. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei n.º 14.133, de 2021.
- 3.5.11. Proprietário, controlador, administrador, gerente ou diretor de pessoa jurídica, independente das denominações adotadas e do nível quantitativo ou qualitativo de participação do capital ou patrimônio (Decreto nº 39.860, de 30 de maio de 2019);
- 3.5.12. Executores de contratos que trabalhem ou tenham trabalhado nos últimos 5 (cinco) anos como sócios, administradores ou não, ou responsáveis pelas entidades contratadas (Decreto nº 39.860/2019);
- 3.5.13. Agente público licenciado ou afastado por qualquer motivo e a qualquer título (Decreto nº 39.860/2019);
- 3.5.14. Empresas ou empresários que tenham sido declarados inidôneos pela Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal e Distrital;
- 3.5.15. Pessoa jurídica cujo dirigente, administrador, proprietário ou sócio com poder de direção, seja cônjuge, companheiro ou parente, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o segundo grau, de (alterado pelo Decreto nº 37.843/2016):

- 3.5.15.1. Agente público com cargo em comissão ou função de confiança que esteja lotado na unidade responsável pela realização da seleção ou licitação promovida pelo órgão ou entidade da Administração Pública Distrital (Inciso alterado pelo Decreto nº 37.843/2016); ou
- 3.5.15.2. Agente público cuja posição no órgão ou entidade da Administração Pública Distrital seja hierarquicamente superior ao chefe da unidade responsável pela realização da seleção ou licitação (Inciso alterado pelo Decreto nº 37.843/2016);
- 3.5.16. A vedação de que trata o item 3.5.15. aplica-se aos contratos pertinentes a obras, serviços e aquisição de bens, inclusive de serviços terceirizados, às parcerias com organizações da sociedade civil e à celebração de instrumentos de ajuste congêneres.
- 3.5.17. A vedação estende-se às uniões homoafetivas (art. 3º, § 3º do Decreto nº 32.751/2011).
- 3.5.18. Considera-se participação indireta, a existência de qualquer vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista entre o autor do projeto, pessoa física ou jurídica, e o licitante ou responsável pelos serviços, fornecimentos e obras, incluindo-se os fornecimentos de bens e serviços a estes necessários. O disposto aplica-se aos membros da comissão de licitação. (Parecer nº 314/2016 e 82/2016 PRCON/PGDF).
- 3.6. O impedimento de que trata o item 3.5.4 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.
- 3.7. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 3.5.2 e 3.5.3 poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.
- 3.8. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.
- 3.9. O disposto nos itens 3.5.2 e 3.5.3 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do Projeto Básico e do Projeto Executivo, nas contratações integradas, e do Projeto Executivo, nos demais regimes de execução.
- 3.10. Em licitações e contratações realizadas no âmbito de projetos e programas parcialmente financiados por agência oficial de cooperação estrangeira ou por organismo financeiro internacional com recursos do financiamento ou da contrapartida nacional, não poderá participar pessoa física ou jurídica que integre o rol de pessoas sancionadas por essas entidades ou que seja declarada inidônea nos termos da Lei nº 14.133/2021.
- 3.11. A vedação de que trata o item 3.5.8 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.
- 3.12. Será permitida a participação de sociedades empresárias em recuperação judicial na licitação, desde que demonstrem, na fase de habilitação, a sua viabilidade econômica, conforme Decisão nº 10/2021 – TCDF e Acórdão nº 1201/2021 – Plenário/TCU.
- 3.13. **CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÕES**
- 3.14. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto licitado e que atendam às condições exigidas no Termo de Referência.
- 3.15. Não poderão participar deste certame:
- 3.15.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;
- 3.15.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Distrito Federal;
- 3.15.3. Empresa cujo proprietário seja servidor do Distrito Federal e/ou que possua sócio que tenha vínculo de parentesco com servidor da Administração Regional de Ensino de Brasília, conforme disposto no inciso IV do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, sendo que a alteração do contrato social no curso do certame não descaracteriza a vedação e constitui indício de simulação e fraude à licitação;
- 3.15.4. Interessados que não possuam habilitações compatíveis com o ramo do objeto licitado.

3.15.5. Os interessados em apresentar imóveis para locação destinados à Secretaria de Educação devem estar cientes de que **apenas serão aceitas propostas que atendam integralmente às especificações mínimas e qualificações técnicas exigidas**. Essas especificações e qualificações incluem o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no presente documento, necessários para a adequada apresentação e execução do objeto a ser contratado.

4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

4.1. Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.

4.2. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço ou o percentual de desconto, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.3. Caso a fase de habilitação anteceda as fases de apresentação de propostas e lances, os licitantes encaminharão, na forma e no prazo estabelecidos no item anterior, simultaneamente os documentos de habilitação e a proposta com o preço ou o percentual de desconto, observado o disposto deste Edital.

4.4. No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:

4.4.1. Está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

4.4.2. Não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo menor, a partir de 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

4.4.3. Não possui, em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

4.4.4. Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em Lei e em outras normas específicas.

4.5. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

4.6. A falsidade da declaração de que trata o item 4.4 sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

4.7. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou, na hipótese de a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

4.8. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.

4.9. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.

4.10. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo ou o seu percentual de desconto máximo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras:

4.10.1. A aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta; e

4.10.2. Os lances serão de envio automático pelo sistema, respeitado o valor final mínimo estabelecido e o intervalo de que trata o subitem acima.

4.11. O valor final mínimo ou o percentual de desconto final máximo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, sendo vedado:

4.11.1. Valor superior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por menor preço; e

4.11.2. Percentual de desconto inferior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por maior desconto.

- 4.12. O valor final mínimo ou o percentual de desconto final máximo parametrizado na forma do item 4.10 possuirá caráter sigiloso para os demais fornecedores e para o órgão ou entidade promotora da licitação, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.
- 4.13. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.
- 4.14. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

5. **DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA**

- 5.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:
- 5.1.1. Valor ou desconto;
 - 5.1.2. Marca;
 - 5.1.3. Fabricante;
 - 5.1.4. Descrição do objeto, contendo as informações similares à especificação do Termo de Referência;
- 5.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.
- 5.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.
- 5.3.1. A licitante assume integral responsabilidade acerca das alíquotas e bases de cálculos dos tributos e contribuições previdenciárias que compõe a proposta, em especial àqueles influenciados por seu regime de tributação (PIS e COFINS); por incidência de desoneração (INSS e CRPB) e/ou diferenciação de alíquotas/base de cálculo em decorrência da atividade desempenhada (ISS).
- 5.3.1.1. A aceitação da proposta por parte do Órgão Licitante não gera para a futura contratada o direito ao reequilíbrio econômico-financeiro quando a modificação superveniente da alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e contribuições previdenciárias for decorrente de ato voluntário da empresa ou em face de erro quanto à interpretação de seu regime de tributação.
- 5.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.
- 5.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos 12 (doze) meses.
- 5.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 5.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.
- 5.8. O prazo de validade da proposta não será inferior a **90 (noventa)** dias, a contar da data de sua apresentação.
- 5.9. Os licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas distritais, quando participarem de licitações públicas;
- 5.9.1. Caso o critério de julgamento seja o de maior desconto, o preço já decorrente da aplicação do desconto ofertado deverá respeitar os preços máximos previstos no item 5.9.
- 5.10. O descumprimento das regras supramencionadas pela Administração por parte dos contratados pode ensejar a responsabilização pelo Tribunal de Contas do Distrito Federal e, após o devido processo legal, gerar as seguintes consequências: assinatura de prazo para a adoção das medidas necessárias ao exato cumprimento da Lei, nos termos do art.

78, X, da Lei Orgânica do Distrito Federal; ou condenação dos agentes públicos responsáveis e da empresa contratada ao pagamento dos prejuízos ao erário, caso verificada a ocorrência de superfaturamento por sobrepreço na execução do contrato.

5.11. **AVALIAÇÃO DA PROPOSTA**

5.11.1. Serão desclassificadas as propostas que:

5.11.1.1. Ofereçam vantagens alternativas não previstas, de interpretação dúbia ou rasuradas, ou ainda que contrariem no todo ou em parte do Termo de Referência.

5.12. O julgamento da proposta será consoante aos critérios de aceitação estabelecidos no Termo de Referência.

6. **DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES**

6.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.

6.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

6.2.1. Será desclassificada a proposta que identifique o licitante.

6.2.2. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes.

6.2.3. A não desclassificação da proposta não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário, levado a efeito na fase de aceitação.

6.3. O sistema ordenará automaticamente as propostas classificadas, sendo que somente estas participarão da fase de lances.

6.4. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o Pregoeiro e os licitantes.

6.5. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

6.6. O lance deverá ser ofertado pelo valor unitário ou total do item.

6.7. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.

6.8. O licitante somente poderá oferecer lance de valor inferior ou percentual de desconto superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

6.9. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta, deverá ser de 1% (um por cento).

6.10. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de 15 (quinze) segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexecuível.

6.11. O procedimento seguirá o modo de disputa "aberto e fechado".

6.12. Para o envio de lances no Pregão Eletrônico de modo de disputa "aberto e fechado", os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com lance final e fechado.

6.12.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração inicial de 15 (quinze) minutos. Após esse prazo, o sistema encaminhará aviso de fechamento iminente dos lances, após o que transcorrerá o período de tempo de até 10 (dez) minutos, aleatoriamente determinado, findo o qual será automaticamente encerrada a recepção de lances.

6.12.2. Encerrado o prazo previsto no subitem anterior, o sistema abrirá oportunidade para que o autor da oferta de valor mais baixo e os das ofertas com preços até 10% (dez por cento) superiores àquela possam ofertar um lance final e fechado em até 5 (cinco) minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.

6.12.3. No procedimento de que trata o subitem supra, o licitante poderá optar por manter o seu último lance da etapa aberta, ou por ofertar melhor lance.

6.12.4. Não havendo pelo menos três ofertas nas condições definidas neste item, poderão os autores dos melhores lances subsequentes, na ordem de classificação, até o máximo de três, oferecer um lance final e fechado em até 5 (cinco) minutos, o qual será sigiloso até o encerramento deste prazo.

6.12.5. Após o término dos prazos estabelecidos nos itens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.

- 6.13. Não serão aceitos 2 (dois) ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 6.14. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.
- 6.15. No caso de desconexão com o Pregoeiro, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.
- 6.16. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o Pregoeiro persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas 24 (vinte e quatro) horas da comunicação do fato pelo Pregoeiro aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.
- 6.17. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
- 6.18. Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances), ou entre lances finais da fase fechada do modo de disputa aberto e fechado.
- 6.18.1. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021, nesta ordem:
- 6.18.1.1. Disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;
- 6.18.1.2. Avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações previstos nesta Lei;
- 6.18.1.3. Desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;
- 6.18.1.4. Desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle.
- 6.18.2. Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:
- 6.18.2.1. Empresas estabelecidas no território do Estado ou do Distrito Federal do órgão ou entidade da Administração Pública estadual ou distrital licitante ou, no caso de licitação realizada por órgão ou entidade de Município, no território do Estado em que este se localize;
- 6.18.2.2. Empresas brasileiras;
- 6.18.2.3. Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;
- 6.18.2.4. Empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.
- 6.18.3. Persistindo o empate após a aplicação dos critérios referidos nos subitens anteriores, o desempate ocorrerá por meio de sorteio público a ser realizado por meio virtual, consoante instruções previamente comunicadas pelo Pregoeiro, tendo em vista a [INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/MGI Nº 79, DE 12 DE SETEMBRO DE 2024](#), que proceder-se-á o sorteio das propostas empatadas a ser realizado em ato público, para o qual todos os licitantes serão convocados, vedado qualquer outro processo.
- 6.18.4. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo ou inferior ao desconto definido para a contratação, o Pregoeiro poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.
- 6.18.5. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.
- 6.18.6. A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.
- 6.18.7. O resultado da negociação será divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.
- 6.18.8. O Pregoeiro solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de 2 (duas) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.
- 6.18.9. É facultado ao Pregoeiro prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, antes de findo o prazo.
- 6.19. Após a negociação do preço, o Pregoeiro iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.

7. DA FASE DE JULGAMENTO

7.1. Encerrada a etapa de negociação, o Pregoeiro verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 3.5 do Edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) SICAF;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).[A20]

7.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

7.3. Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o Pregoeiro diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. (IN nº 3/2018, art. 29, caput)

7.3.1. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. (IN nº 3/2018, art. 29, §1º).

7.3.2. O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação. (IN nº 3/2018, art. 29, §2º).

7.3.3. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

7.4. Na hipótese de inversão das fases de habilitação e julgamento, caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

7.5. Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs, o Pregoeiro verificará se faz jus ao benefício, em conformidade com o Edital.

7.6. Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o Pregoeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos, observado o disposto nos artigos 130 a 134 do Decreto nº 44.330 de 16 de março de 2023.

7.7. Será desclassificada a proposta vencedora que:

7.7.1. Contiver vícios insanáveis;

7.7.2. Não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência;

7.7.3. Apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

7.7.4. Não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

7.7.5. Apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

7.8. No caso de bens e serviços em geral, é indício de inexequibilidade das propostas valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado pela Administração.

7.8.1. A inexequibilidade, na hipótese de que trata o *caput*, só será considerada após diligência do Pregoeiro, que comprove:

7.8.1.1. Que o custo do licitante ultrapassa o valor da proposta; e

7.8.1.2. Inexistirem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta.

7.9. Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

7.10. Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela Administração, o licitante classificado em primeiro lugar será convocado para apresentar Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

7.11. Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço.

7.11.1. O ajuste de que trata este dispositivo se limita a sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas;

7.11.2. No preenchimento da planilha, considera-se erro passível de correção a indicação de recolhimento de impostos e contribuições na forma do Simples Nacional, quando não cabível esse regime.

7.12. Para fins de aceitação da proposta final deverá ser considerado o valor da avaliação da terracap.

8. **DA FASE DE HABILITAÇÃO**

8.1. Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos arts. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.1.1. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

8.1.2. A licitante cuja habilitação parcial no SICAF acusar, no demonstrativo “Consulta Situação do Fornecedor”, algum documento com validade vencida, deverá encaminhar o respectivo documento a fim de comprovar a sua regularidade.

8.1.3. Para fins de habilitação, não serão aceitos protocolos, tampouco documentos com prazo de validade vencida.

8.1.4. Considerando o art. 156, III, da Lei nº 14.133 de 2021, será realizada prévia pesquisa junto ao Portal Oficial do Tribunal de Contas da União (consulta consolidada de Pessoa Jurídica) para aferir se existe algum registro impeditivo ao direito de participar de licitações ou celebrar contratos com o Ente sancionador. (Parecer nº 087/2020 PRCON/PGDF)

8.2. Para habilitação dos licitantes, será exigida, a seguinte documentação:

8.2.1. **Qualificação técnica**

I - Dados do representante legal da empresa e, se for o caso, cópia autenticada da procuração que investe de poderes necessários para assinatura do termo de Contrato.

II - 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, nos termos do disposto no art.3º, inciso VIII do Decreto 33.788/2012.

III - Cópia autenticada da Escritura do imóvel e do seu respectivo registro;

IV - Carta de Habite-se ou documento equivalente;

V - Planta baixa do imóvel contendo o projeto arquitetônico;

VI - Certidão negativa de IPTU do imóvel;

VII - Certidão de quitação tributos imobiliários e taxas;

VIII - Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis;

IX - Documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

a) O disposto no item anterior poderá ser excepcionado, quando, de forma previamente justificada for demonstrado que a administração pública do Distrito Federal não tem outro local para instalar serviço público destinado à atenção à saúde, à atividade educacional, à assistência social e para a segurança pública.

b) Para efeito do disposto nos itens supramencionados, poderá excepcionalmente ser admitida à apresentação de declaração do titular da posse do imóvel, sob as penas do art. 299 do Código Penal de que a exerce de forma mansa e pacífica há mais de um ano, devendo a regularização da propriedade ou da cessão de direito real de uso sobre o imóvel

ser comprovada até o final da execução do objeto do Contrato.

8.2.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista

- I - Contrato Social do Locador (no caso de Pessoa Jurídica);
- II - Certidão Negativa de Falência ou Concordata expedida pelo distribuidor da sede da empresa, datado dos últimos 30 dias, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão (no caso de Pessoa Jurídica);
- III - Certificado de Regularidade perante o FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;
- IV - Certificado de Regularidade perante o INSS, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1.991, alterada pela Lei nº 8.870, de 15 de abril de 1994; Para a obtenção deste certificado, as empresas ou interessados devem seguir os seguintes procedimentos: Acessar o site oficial da Receita Federal ou INSS.
- V - Prova de Regularidade para a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada, mediante a apresentação de certidão conjunta, expedida pela Secretaria de Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e a Dívida Ativa da União, por elas administrados, conforme preconizado no artigo 1º, da Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1751, de 02 de Outubro de 2014;
- VI - Certidão Negativa de Débitos ou Certidão positiva, com efeito de negativa, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Governo do Distrito Federal, de que não há exigência legal em função da Atividade Comercial, conforme orientação da Secretaria de Fazenda – DF;
- VII - Prova de inexistência de débitos 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;
- VIII - Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à Fazenda do Distrito Federal; cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência. Além disso, a apresentação da Certidão de Nada Consta, a ser emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, deverá ser esclarecida quanto à sua natureza, se exigida de pessoa física (proprietária do imóvel) ou de pessoa jurídica (representante da empresa proprietária), bem como especificar se deve incluir certidões cíveis e penais.

8.2.3. Qualificação econômico-financeira

- I - Certidão Negativa de Falência ou Concordata expedida pelo distribuidor ou distribuidores da sede da pessoa jurídica, dentro de um prazo máximo de 90 (noventa) dias anteriores à sessão pública inicial da licitação ou dentro do prazo de validade constante do próprio documento.

Ressalvas:

- a) É possível a participação de empresa em Recuperação Judicial, desde que amparada em certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar de procedimento licitatório nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. (TCU, Ac. 8.271/2011-2a Cam., DOU de 04.10.2011);
- b) A empresa em recuperação judicial deve apresentar comprovação de que o plano de recuperação foi acolhido na esfera judicial, na forma do artigo 58 da Lei Federal nº 11.101/2005.

8.2.4. Habilitação jurídica:

- I - A documentação relativa à habilitação jurídica, conforme o caso, consistirá em:
 - a) Cédula de identidade;

- b) Cópia do contrato celebrado entre a imobiliária e o proprietário do imóvel;
- c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- d) Procuração dos responsáveis por assinar a proposta ou, na falta desta, o contrato social da empresa;
- e) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- f) Registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- g) Prova de inscrição Estadual, Municipal ou do Distrito Federal; e
- h) Reprodução autenticada do Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial e acompanhados do ato de Eleição dos Administradores, ato de eleição da diretoria em exercício e composição societária da empresa, conforme a natureza da atividade da licitante, visando comprovar a adequação da finalidade da licitante com o objeto da licitação, bem como o cumprimento do art. 14 e §§ da Lei n.º 14.133 de 2021, inclusive para aferição de cumprimento da vedação de nepotismo, quando for o caso.

8.2.5. Relativos à habilitação da pessoa física:

- I - Cópia de Registro Geral (RG) e Cadastro de Pessoa Física (CPF) dos proprietários;
- II - Cópia da Certidão de Casamento, caso haja na escritura averbação de união em comunhão universal de bens;
- III - Certidão Negativa de Débitos Municipais e Estaduais;
- IV - Certidão Negativa de Débitos a tributos Federais e a dívida ativa da União;
- V - Comprovante do Cadastro imobiliário (Espelho do IPTU);
- VI - Escritura do Imóvel;
- VII - Matrícula do Imóvel registrada e atualizada, emitida prazo de até 60 dias;
- VIII - Manifestação de concordância por escrito, assinado pela representante legal com o valor mensal do imóvel;
- IX - Registro do imóvel;
- X - Declaração de inexistência de financiamentos em que o imóvel tenha sido dado como garantia.
- XI - Declaração de inexistência de embargos sobre o imóvel a ser beneficiado com a locação, denominada por Certidão Negativa de Imóvel ou Certidão de ônus Reais Negativa, que é emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis;

8.2.6. Outras comprovações (pessoas físicas e jurídicas):

- I - Declaração formal de que o licitante tem ciência de que os ônus financeiros do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) ficarão a cargo do LOCADOR, em conformidade com o artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/1991;
- II - Declaração formal de que o licitante tem ciência e concorda com a promessa de compensação (desconto) no contrato de aluguel por reforma (benfeitoria) a ser realizada pelo locatário.
- III - Se for o caso, declaração formal do licitante afirmando ser Microempresa, Empresa de Pequeno Porte ou Equiparado, em atendimento ao disposto na Lei Complementar n. 123/2006 (e alterações posteriores) e Lei Federal n. 11.488/2007.

IV - A apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante, conforme disposição prevista no art. 22, parágrafo único da IN SEGES/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022.

V - O laudo de avaliação do bem imóvel deverá ser formalizado de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT.

8.2.7. **Declarações enviadas por meio do sistema Compras governamentais:**

I - Declaração de Elaboração Independente de Proposta.

II - Declaração de acessibilidade conforme disposto no art. 93 da Lei n.º 8.213 de 1991.

III - Declaração de que cumpre a cota de aprendizagem nos termos estabelecidos no art. 429 da CLT.

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

V - Declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605/98;

VI - Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

VII - Declaração de que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18, anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, de acordo com o descrito na Lei Distrital nº 5.061, de 2013, bem como o inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal;

VIII - Declaração expressa da Contratada nos seguintes termos: "Responsabilizo-me pelo pagamento dos tributos anteriores a esta locação referente ao imóvel, objeto deste procedimento";

IX - Declaração formal de que o licitante tem ciência de que os ônus financeiros do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) ficarão a cargo do locador/contratado, em conformidade com o artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/1991; e

X - Declaração de compromisso de cumprimento de todas as adequações de habitabilidade e acessibilidade conforme relatório de vistoria do DF Legal e da Subsecretaria de Infraestrutura Escolar (SIAE).

8.2.8. **Declarações enviadas juntamente com as documentações de habilitação:**

I - A empresa participante deverá apresentar, na etapa de habilitação e no ato da assinatura do Contrato, a Declaração de Ciência e Termo de Responsabilidade, constante no Anexo III do Edital.

II - A empresa participante deverá apresentar, na etapa de habilitação e no ato da assinatura do Contrato, a Declaração para fins do Decreto nº 39.860 de 2019, constante no Anexo IV do Edital (Portaria CGDF nº 356/2019).

8.3. Os documentos apresentados para habilitação deverão estar todos em nome da matriz ou todos em nome da filial, exceto aqueles que comprovadamente só possam ser fornecidos à matriz e referir-se ao local do domicílio ou sede do interessado.

8.3.1. Para os efeitos desta licitação, considera-se sede a matriz ou o único estabelecimento comercial, industrial e de prestação de serviços da empresa (mesmo CNPJ).

8.4. Os órgãos e as entidades da Administração direta, autarquia e fundacional do Distrito Federal devem adotar, nas licitações ou nas contratações diretas, critérios de sustentabilidade ambiental, como prevê a Lei Distrital nº 4.770 de 2012.

- 8.5. O Pregoeiro poderá, no julgamento da habilitação e das propostas, sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível aos licitantes.
- 8.6. Na hipótese de a proposta vencedora não for aceitável ou o licitante não atender às exigências para habilitação, o Pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao Edital.
- 8.7. O Pregoeiro poderá solicitar o envio de documentos originais ou autenticados, que deverão ser encaminhados no prazo máximo de 3 (três) dias úteis para o endereço: pregao.suag@se.df.gov.br
- 8.8. Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.
- 8.8.1. Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.
- 8.9. Quando permitida a participação de consórcio de empresas, a habilitação técnica, quando exigida, será feita por meio do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, quando exigida, será observado o somatório dos valores de cada consorciado.
- 8.10. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.
- 8.10.1. A habilitação será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, excepcionalizada a alínea "c" do subitem 8.2.4 do Edital.
- 8.10.2. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a Lei expressamente o exigir. (IN nº 3/2018, art. 4º, §1º, e art. 6º, §4º).
- 8.11. Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original, por cópia ou por meio eletrônico no endereço: <https://www.gov.br/compras/pt-br>.
- 8.12. Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da Lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).
- 8.13. Será verificado se o licitante apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em Lei e em outras normas específicas.
- 8.14. O licitante deverá apresentar, podendo sofrer pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.
- 8.15. É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no SICAF e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados. (IN nº 3/2018, art. 7º, caput).
- 8.15.1. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação. (IN nº 3/2018, art. 7º, parágrafo único).
- 8.16. A verificação pelo Pregoeiro, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.
- 8.16.1. Os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no SICAF serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de até 2 (duas) horas, prorrogável por igual período, contado da solicitação do Pregoeiro.
- 8.16.2. Na hipótese de a fase de habilitação anteceder a fase de apresentação de propostas e lances, os licitantes encaminharão, por meio do sistema, simultaneamente os documentos de habilitação e a proposta com o preço ou o percentual de desconto, observado o disposto no § 1º do art. 36 e no § 1º do art. 39 da Instrução Normativa SEGES nº 73, de 30 de setembro de 2022.
- 8.17. A verificação no SICAF ou a exigência dos documentos nele não contidos somente será feita em relação ao licitante vencedor.

- 8.17.1. Os documentos relativos à regularidade fiscal que constem do Termo de Referência somente serão exigidos, em qualquer caso, em momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado.
- 8.17.2. Respeitada a exceção do subitem anterior, relativa à regularidade fiscal, quando a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, a verificação ou exigência do presente subitem ocorrerá em relação a todos os licitantes.
- 8.18. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para (Lei 14.133/21, art. 64, e Decreto nº 44.330/2023, art. 135, §3º):
- 8.18.1. Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;
- 8.18.2. Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas; e
- 8.18.3. A realização ou não de diligências ocorrerá mediante decisão fundamentada do Agente de Contratação/Pregoeiro anteceder de diálogo com os setores administrativos interessados no objeto da licitação, não se configurando direito subjetivo do licitante a juntada de documentos após o encerramento do prazo estabelecido.
- 8.19. Na análise dos documentos de habilitação, a comissão de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.
- 8.20. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o Pregoeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente Edital, observado o prazo disposto no subitem 8.16.1.
- 8.21. Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao Edital de Licitação, após concluídos os procedimentos de que trata o subitem anterior.
- 8.22. Quando a fase de habilitação anteceder a de julgamento e já tiver sido encerrada, não caberá exclusão de licitante por motivo relacionado à habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento.
- 8.23. O Agente de Contratação se reserva ao direito de:
- a) Analisar e julgar os documentos apresentados;
 - b) Realizar diligências para esclarecimento do que entender necessário ou aferir a idoneidade das empresas;
 - c) Exigir, para fins de conferência, os originais de todos os documentos apresentados em cópias;
 - d) Sanear possíveis falhas não essenciais ou fazer correções de caráter formal no curso do procedimento;
 - e) Efetuar a confirmação da veracidade dos documentos obtidos pela Internet mediante consulta nos endereços eletrônicos dos emissores;
 - f) Solicitar aos setores competentes a elaboração de pareceres técnicos destinados a fundamentar suas decisões.
 - g) Para fins de habilitação, é facultada ao Agente responsável a verificação de documento cuja validade possa ser confirmada via Internet, desde que, na fase de habilitação, a sua verificação seja possível em sítios eletrônicos de órgãos e entidades das esferas municipal, estadual e federal, emissores de certidões, devendo ser tais documentos juntados ao processo. Todavia, ficará sob sua inteira responsabilidade a acessibilidade aos ditos documentos, podendo a impossibilidade de realização da consulta acarretar sua inabilitação.
- 8.24. O licitante deverá assinalar em campo próprio do sistema as declarações informadas e na impossibilidade de fazê-lo deverá anexar as declarações conforme este Edital.
9. **DOS RECURSOS**
- 9.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 9.2. O prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da Ata.
- 9.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante:

- 9.3.1. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;
- 9.3.2. O prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;
- 9.3.3. Na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.
- 9.4. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.
- 9.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
- 9.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.
- 9.7. O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
- 9.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
- 9.9. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 9.10. O processo permanecerá disponível para vistas aos interessados, mediante cadastro no SEI-DF e solicitação encaminhada ao endereço eletrônico: pregao.suag@se.df.gov.br

10. **DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES**

- 10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei, o licitante que, com dolo ou culpa:
 - 10.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a Pregoeiro/a durante o certame;
 - 10.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado (Decisão TCDF nº 2892/1019), não mantiver a proposta ou o lance em especial quando:
 - 10.1.2.1. Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;
 - 10.1.2.2. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;
 - 10.1.2.3. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;
 - 10.1.2.4. Deixar de apresentar amostra;
 - 10.1.2.5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do Edital;
 - 10.1.3. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
 - 10.1.3.1. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
 - 10.1.4. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;
 - 10.1.5. Fraudar a licitação;
 - 10.1.6. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:
 - 10.1.6.1. Agir em conluio ou em desconformidade com a Lei;
 - 10.1.6.2. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;
 - 10.1.6.3. Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;
 - 10.1.7. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

- 10.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.
- 10.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:
- 10.2.1. Advertência;
- 10.2.2. Multa;
- 10.2.3. Impedimento de licitar e contratar; e
- 10.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
- 10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
- 10.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
- 10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- 10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 10.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% (meio por cento) a 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.
- 10.4.1. Para as infrações previstas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, a multa será de 0,5% (meio por cento) a 15% (quinze por cento) do valor do contrato licitado.
- 10.4.2. Para as infrações previstas nos itens 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7 e 10.1.8, a multa será de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado.
- 10.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 10.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 10.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 10.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 10.1.4, 10.1.5, 10.1.6, 10.1.7 e 10.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.
- 10.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 10.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.
- 10.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

10.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que ver proferido a decisão recorrida que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10.14. A aplicação das sanções previstas neste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

10.15. Os procedimentos para apuração de responsabilidade e aplicação das sanções administrativas a licitantes e contratados no âmbito da SEEDF, devem estar de acordo com a Portaria Nº 1.068, de 26 de agosto de 2024.

11. **DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

11.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

11.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica nos seguintes meios: pregao.suag@se.df.gov.br

11.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

11.4.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.

11.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

12. **DO TERMO DE CONTRATO**

12.1. Após a homologação da licitação, em sendo realizada a contratação, será firmado Termo de Contrato, na forma da Lei nº 14.133/2021.

12.2. As cláusulas, obrigações, responsabilidades e todas as demais condições entre as Partes, em conformidade com este Edital e seus anexos e Proposta do Locador/Contratado, decorrentes da presente contratação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Governo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, doravante denominada LOCATÁRIA, e o proponente adjudicatário, doravante denominada LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14.133/21, e das demais normas pertinentes.

12.3. O prazo para assinatura do Contrato será de até 05 dias contados a partir da data de recebimento da notificação pelo adjudicatário, podendo ser prorrogado uma vez por igual período, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

12.4. Farão parte integrante do Contrato este Edital, seus anexos e a proposta apresentada pela vencedora.

12.5. O Contrato poderá ser alterado observados os dispostos no Título III - DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, Capítulo VII - DA ALTERAÇÃO DOS CONTRATOS E PREÇOS, da Lei 14.133/21. Eventuais modificações condicionam-se à elaboração de justificativa prévia.

12.6. Incumbirá à Locatária providenciar a publicação resumida do instrumento do contrato e de seus eventuais termos aditivos, no Diário Oficial do Distrito Federal.

12.7. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do Locador/Contratado junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

12.8. Deverá ser feita a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais da locatária, conforme recomendação constante no Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF.

- 12.9. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, bem como do Decreto 44.330/2023, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 12.10. As comunicações entre o Contratante e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se outros meios, desde que previstos em lei.
- 12.11. O Contratante poderá convocar o contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 12.12. O licitante vencedor se vincula à sua proposta e às previsões contidas neste Edital e seus ANEXOS.
- 12.13. O licitante vencedor reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas nos artigos 137 e 138 da Lei nº 14.133/2021 e reconhece os direitos da Administração previstos nos artigos 137 a 139 da referida Lei, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 12.14. Consoante o art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado. Com exceção ao que estipula o §2º do art. 54-A da Lei, a qual dispõe que o locatário, todavia poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.
- 12.15. O locatário ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência, pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, e se notificar, por escrito, o locador com prazo de, no mínimo, trinta dias de antecedência.
- 12.16. O licitante vencedor deverá manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, conforme disposto no artigo 92, inciso XVI da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 12.17. **DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**
- 12.18. 11.4.1- O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 12.19. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 12.20. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 12.20.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;
- 12.20.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.
- 12.21. É vedada toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.
- 12.22. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.
- 12.23. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.
- 12.24. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 12.24.1. A contratada se vincula à sua proposta e às previsões contidas no presente Edital e seus anexos;
- 12.24.2. A contratada reconhece que as hipóteses de rescisão são aquelas previstas na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e reconhece os direitos da Administração previstos no artigo 104 da mesma Lei;
- 12.24.3. A contratada manterá, durante toda a execução da contratação, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação;
- 12.24.4. O prazo de vigência da contratação é de 05 anos, ou seja, 60 meses, contados da assinatura do contrato pelas partes.

12.24.5. O prazo acima pode ser prorrogado na forma da legislação vigente, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, nos termos da Lei 14.133/21 e demonstrada vantajosidade compatibilidade dos preços de mercado através de laudos de avaliação.

12.24.5.1. Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

12.24.6. A atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento corresponderá aos índices oficiais vigentes e somente terá cabimento após o regular processamento da liquidação da despesa.

12.25. DO REAJUSTE

12.25.1. Transcorrido o prazo de 12 meses do contrato ou do último reajuste, o valor do aluguel poderá ser reajustado, a contar da data do orçamento estimado (laudo de avaliação), mediante solicitação formal do Locador/Contratado, tendo como base o índice IPCA - Índice Nacional de Preço ao Consumidor.

12.25.2. Salienta-se que, conforme preceitua o artigo 5º da [Lei nº 14.133/21](#), o índice escolhido deve ser o mais vantajoso para a administração pública em respeito ao princípio da economicidade; assim, quando a aplicação desse acarretar valor superior ao praticado no mercado, esse não será aplicado. Na falta desses índices, o reajuste será realizado pela média de 03 índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

12.25.3. O reajuste, decorrente de solicitação do Locador/Contratado, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para prorrogação de vigência ou alteração contratual.

12.26. As demais considerações referentes ao termo de contrato ou instrumento equivalente serão conforme as determinações do Termo de Referência, Anexo I deste Edital.

13. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

13.1. LIQUIDAÇÃO

13.1.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

13.1.2. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

13.1.2.1. o prazo de validade;

13.1.2.2. a data da emissão;

13.1.2.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

13.1.2.4. o período respectivo de execução do contrato;

13.1.2.5. o valor a pagar; e

13.1.2.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

13.1.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

13.1.4. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133/2021](#).

13.1.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

13.1.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

13.1.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

13.1.8. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

13.1.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

13.2. PRAZO DE PAGAMENTO

13.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias contados da finalização da liquidação da despesa.

13.2.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice [Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI] de correção monetária.

13.3. FORMA DE PAGAMENTO

13.3.1. O pagamento será efetuado de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura de Serviços e após atesto pelo gestor do Contrato.

13.3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel, conforme descrito no item "Vistoria".

13.3.3. Para efeito de pagamento, a contratada deverá apresentar, junto com os documentos fiscais, os demais documentos relacionados abaixo:

13.3.3.1. CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS - CRF;

13.3.3.2. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO;

13.3.3.3. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS;

13.3.3.4. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS JUNTO AO GDF;

13.3.4. Os pagamentos de despesas somente serão efetivados após sua regular liquidação e emissão de Previsão de Pagamento – PP, conforme o previsto no artigo 63, do Decreto nº 32.598, de 15 de Dezembro de 2010.

13.3.5. O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente (gestor ou fiscal do contrato), do documento de cobrança apresentado pela contratada.

13.3.6. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

13.3.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

13.3.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

13.3.8.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

13.3.9. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

13.3.10. Não será efetuado pagamento à Contratada enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

13.3.11. Todos os pagamentos serão realizados em estrita observação à instrução dos autos, descontando do valor total da fatura eventuais glosas apontadas pelos gestores do contrato.

13.4. A Locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador/Contratado, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento.

13.4.1. Por força do Decreto Distrital 32.767/2011 e alterações posteriores, as empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), os pagamentos serão feitos exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB.

13.4.2. Excluem-se das disposições do art. 6º do Decreto nº 32.767, de 17/02/2011:

13.4.2.1. Os pagamentos a empresas vinculadas ou supervisionadas pela Administração Pública federal;

13.4.2.2. Os pagamentos efetuados à conta de recursos originados de acordos, convênios ou contratos que, em virtude de legislação própria, só possam ser movimentados em instituições bancárias indicadas nos respectivos documentos;

13.4.2.3. Os pagamentos a empresas de outros Estados da federação que não mantenham filiais ou representações no Distrito Federal e que venceram processo licitatório no âmbito deste ente federado.

13.4.3. Nos termos do art. 61 do Decreto nº 32.598/2010 alterado pelos Decretos 37.815/2016 e 44.330/2023, para liquidação da despesa, é indispensável constar do processo:

13.4.3.1. Nota de empenho;

13.4.3.2. Atestado de recebimento do material, de prestação do serviço ou de execução da obra, emitido por agente credenciado, na primeira via do documento fiscal, salvo nos casos previstos no §1º do artigo 64 e no caso de o processo ter sido iniciado por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI

13.4.3.3. Termo circunstanciado que comprove o recebimento do serviço ou a execução da obra, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 140 da Lei nº 14.133, de 2021, emitido por agente ou comissão designada pela autoridade competente.

13.4.3.4. Data, nome por extenso, em carimbo ou letra de forma, número de matrícula e cargo ou função, sob as assinaturas dos servidores que os instruírem o processo; e

13.4.3.5. Documento eletrônico atestando a prestação do serviço relativo a um ou mais documentos fiscais, assinado por servidor ou comissão designado para tal ato, nos casos de os processos terem sido iniciados por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

14. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

14.1. As regras referentes ao modelo de execução do objeto serão conforme as determinações do Termo de Referência e seus anexos.

15. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

15.1. As regras referentes às obrigações da contratante serão conforme as determinações do Termo de Referência e seus anexos.

16. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

16.1. As regras referentes às obrigações da contratada serão conforme as determinações do Termo de Referência e seus anexos.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

17.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Pregoeiro.

- 17.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.
- 17.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.
- 17.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 17.6. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.
- 17.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
- 17.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.
- 17.9. A Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal- SEEDF poderá revogar este Pregão por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.
- 17.10. A anulação do Pregão induz à do contrato.
- 17.11. As licitantes não terão direito à indenização em decorrência da anulação do procedimento licitatório, ressalvado o direito da contratada de boa-fé de ser ressarcida pelos encargos que tiver suportado no cumprimento do contrato.
- 17.12. É terminantemente proibida a utilização de mão de obra infantil na execução dos serviços, sendo que o descumprimento deste dispositivo implicará na rescisão imediata do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis, conforme estabelecido na Lei Distrital n.º 5.061 de 2013.
- 17.13. A licitante vencedora fica obrigada a respeitar os termos estipulados no Decreto nº 38.365 de 2017, que regulamenta a Lei nº 5.448 de 2015, o qual proíbe conteúdo discriminatório contra a mulher.
- 17.14. A licitante vencedora fica obrigada a respeitar os termos estipulados na Lei Distrital 5.757/2016, que criou o Programa de Estratégias para inserção de dependentes químicos no mercado de trabalho.
- 17.15. Deverão ser observadas as práticas de prevenção e apuração de denúncias de assédio moral ou sexual, nos termos estipulados no Decreto nº 44.701, de 05 de julho de 2023.
- 17.16. A contratada deverá observar a disposição da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD, comprometendo-se a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis repassados em decorrência da execução do contrato.
- 17.16.1. A contratada deverá ter ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e, se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, com intuito de proteção dos dados pessoais repassados.
- 17.17. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060.
- 17.18. Deverão ser observadas as boas práticas para o Desenvolvimento Social e Ambientalmente Sustentável e de Governança Corporativa, além de Transparência e Integridade nas Licitações e Contratações Públicas.
- 17.19. Deverão ser observadas as aplicações da Lei nº14.133/2021 e do Decreto nº44.330/2023 ao presente procedimento licitatório.
- 17.20. Cumprir estabelecer a implementação no processo licitatório o disposto na Lei nº 6.112, de 02/02/2018, alterada pela Lei nº 6.176 de 16/07/2018 e pela Lei nº 6.308, de 13/06/2019 que dispõe sobre a obrigatoriedade da implantação do Programa de Integridade nas empresas que contratarem com a Administração Pública do Distrito Federal.
- 17.21. Deverão ser observadas as normas do Decreto nº44.162, de 25 de janeiro de 2023, que determina em seu art. 5º que é obrigatório o cadastramento dos contratos administrativos, bem como dos respectivos termos aditivos, apostilamentos e termos de rescisão no Sistema de Gestão de Contratos - e-ContratosDF, sendo vedada a execução da

despesa que não obedecer ao dispositivo legal.

17.22. Será aplicado o Decreto nº39.620, de 07 de janeiro de 2019, que estabelece medidas de integridade pública, de reforço da posição institucional da Controladoria-Geral do Distrito Federal e de ampliação da transparência no âmbito da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal com o objetivo de combater, com mais efetividade, os atos de corrupção, desvio, fraude e improbidade administrativa.

17.23. Será aplicada a Lei nº5.575, de 18 de dezembro de 2015, que dispõe sobre a publicação das súmulas dos contratos celebrados pelos órgãos ou pelas entidades da Administração Pública do Distrito Federal com particulares.

17.23.1. As súmulas dos contratos e dos aditivos pertinentes a obras, compras, serviços, alienações e locações celebrados pelos órgãos ou pelas entidades da Administração Pública do Distrito Federal com particulares devem ser publicadas no Portal da Transparência de que trata a [Lei nº 4.990, de 12 de dezembro de 2012](#). (Artigo com o texto corrigido pela Errata publicada no DODF de 15/03/2016, p. 1)

17.24. Será aplicado o Decreto nº33.788, de 13 de julho de 2012, que dispõe sobre os procedimentos para a locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal e dá outras providências.

17.25. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

17.26. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no site da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal.

17.27. As demais considerações deverão estar de acordo com os termos da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), do Decreto Distrital nº44.330/2023 e demais legislações aplicáveis.

18. DOS ANEXOS

18.1. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I - Termo de Referência (id.190006981);

(Apêndice do Anexo I – Estudo Técnico Preliminar id. 191164711);

ANEXO II - Minuta de Termo de Contrato;

ANEXO III - Declaração de Ciência e Termo de Responsabilidade;

ANEXO IV - Declaração para os fins do Decreto nº 39.860, de 30 de maio de 2019; e

ANEXO V - Penalidades (Lei nº14.133/2021, Decreto Distrital nº44.330/2023 e Portaria nº 1.068, de 26 de agosto de 2024).

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

ANEXO I DO EDITAL

TERMO DE REFERÊNCIA (ID. 190006981)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PREGÃO ELETRÔNICO

1. OBJETO

1.1. Locação de imóvel não residencial localizado na Região Administrativa de Brazlândia/DF, para instalação da unidade escolar ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, com área disponível para locação de no mínimo **2.459,6m²** e máxima de **3.535m²** para atender a Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia - CRE/Brazlândia, conforme especificações e condições contidas neste Termo de Referência, também com vistas à desocupação do espaço atual para instalação do Centro de Educação Infantil 04 de Brazlândia.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL E DEMAIS QUANTITATIVOS

2.1. NATUREZA DO OBJETO

2.1.1. O objeto da presente contratação trata de disponibilização de bem imóvel mediante locação de natureza continuada, para utilização da CONTRATANTE/LOCATÁRIA, pois visam atender à necessidade pública de forma provisória e contínua por mais de um exercício financeiro, se necessário, até que sejam tomadas as medidas referentes à construção da sede definitiva da Unidade Escolar, em andamento via Processo SEI 00080-00192673/2020-41, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

2.1.2. O conceito de serviços continuados, é explanado pelo art. 15, *caput*, da [Instrução Normativa 5/2017](#), recepcionada pelo [Decreto nº 38.934, de 15 de março de 2018](#), nos seguintes termos:

"Art. 15. Os serviços prestados de forma contínua são aqueles que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional."

2.1.3. Conforme o artigo 114 do [Decreto Distrital nº 44.330, de 16 de março de 2023](#) e do artigo 29 da [Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), o objeto da presente contratação se enquadra como bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, podendo, portanto, ser licitado por meio da modalidade Pregão.

2.1.4. Em conformidade com o disposto no artigo 36, § 1º, do Decreto nº 44.330/2023, o código do serviço correspondente ao catálogo de padronização CATSER é: 4316.

2.2. LOCALIZAÇÃO E ESPECIFICIDADES GERAIS DO IMÓVEL

2.2.1. Locação de imóvel para abrigar a ESCOLA PARQUE DA NATUREZA localizada na Região Administrativa de Brazlândia - DF.

2.2.2. Não serão consideradas partes integrantes da área útil da edificação, as áreas destinadas às vagas de garagem, hall de elevadores, vestíbulos, área de circulação comum, escadas, elevadores, saídas de emergência, casas de máquinas, *shafts*, entre outras áreas comuns do empreendimento.

2.2.3. O imóvel deverá conter área mínima e máxima, conforme descrição contida no objeto e especificações contidas na tabela demonstrativa de espaços físicos abaixo:

TIPO DE ESPAÇO	Mínimo (m²)			Máximo (m²)		
	Área	Ambientes	Área Total	Área	Ambientes	Área Total
ÁREAS INTERNAS						
Área administrativa 1: Direção, Vice – Direção (conforme	25	1	25	25	1	25

<i>decreto nº 45.038/2023)</i>						
Área administrativa 2: Secretaria Escolar (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	1	25	40	1	40
Área administrativa 3: Coordenação (conforme decreto nº 45.038/2023)	20	1	20	30	1	30
Área administrativa 4: Supervisão (conforme decreto nº 45.038/2023)	15	2	30	25	2	50
Sala para Serviço de Orientação Educativa (conforme decreto nº 45.038/2023)	10	1	10	20	1	20
Sala dos professores (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	1	25	40	1	40
Salas de aula (conforme decreto nº 45.038/2023)	30	16	480	40	18	720
Sala de oficinas diversas	30	4	120	40	6	240
Sala de Leitura (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	1	25	40	2	80
Sala de Multimídia (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político- Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o	50	1	50	50	2	100

desenvolvimento qualificado de atividades coletivas inter e transdisciplinares envolvendo Educação Física, Arte (em suas diversas linguagens), Educação Ambiental e Educação Patrimonial, utilizando recursos audiovisuais e meios eletrônicos, como tecnologias educacionais confluentes com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP.)						
Sala de Atividades (conforme decreto nº 45.038/2023)	30	1	30	30	2	60
Sala Multiuso (conforme decreto nº 45.038/2023)	30	1	30	30	2	60
Sala para servidores (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	1	25	30	1	30
Cozinha (conjugada ao depósito de gêneros, à pré-lavagem e ao refeitório - conforme decreto nº 45.038/2023)	36	1	36	45	1	45
Depósito para acondicionamento de alimentos perecíveis e não perecíveis (metade da área da cozinha - conforme decreto nº 45.038/2023)	25	1	25	30	1	30

Depósitos para material pedagógico (conforme decreto nº 45.038/2023)	16	1	16	20	1	20
Depósitos manutenção elétrica e hidráulica (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade". Isso porque as atividades pedagógicas extrapolam os espaços das salas de aula, como caminho de fomento do sentimento de pertencimento dos estudantes ao ambiente e à rotina escolar. Tendo entre quatro e onze anos de idade, esses estudantes terão maior segurança com quaisquer materiais que possam lhes oferecer risco devidamente	5	1	5	10	1	10

armazenados em depósito específico.)						
Depósitos de material de limpeza (conforme decreto nº 45.038/2023)	16	1	16	20	1	20
Refeitório para alunos (conforme decreto nº 45.038/2023)	320	1	320	450	1	450
Sanitários para os Servidores (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins.)	4	2	8	4	4	16
Sanitários femininos para alunos com vestiários (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para	2	5	10	3	8	24

este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins.)						
Sanitários masculinos para alunos com vestiários (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos	2	5	10	3	8	24

termos do art. 13, para os devidos fins.)						
Sanitário acessível (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins. Assim, que se cumpra o estabelecido pela NBR 9050 - 1,50m x 2,0m)	4	2	8	4	4	16
ÁREA TOTAL (aproximada)			1.349m²			2.150m²
ÁREAS EXTERNAS COBERTAS						
Quadra de esportes (conforme decreto nº 45.038/2023 - 14mx27m)	378	1	378	432	1	432
ÁREA TOTAL (aproximada)			378m²			432m²
ÁREAS EXTERNAS DESCOBERTAS						

Área externa 2: pátio descoberto (conforme decreto nº 45.038/2023)	378	1	378	432	1	432
Área externa 3: horta (conforme decreto nº 45.038/2023)	36	1	36	50	1	50
Área externa 4: parque infantil descoberto (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	2	50	30	2	60
Área externa 5: área de vegetação nativa preservada (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluentes com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Ambiental, com as atividades inter e transdisciplinarizadas com Arte (em suas	0	0	0	0	0	0

diversas linguagens), Educação Física e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de agroecologia, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada na Alfabetização Ecológica e na Agroecologia, com vistas ao aprimoramento das relações entre as diferentes formas de vida cerratenses a partir da atuação consciente das pessoas que fazem parte do território. Dessa forma, é necessário o contato direto dos estudantes com a flora e, nos limites de segurança, com a fauna do cerrado, adequando as atividades ao perímetro disponível.						
Área externa 6: viveiro (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do	20	1	20	40	1	40

Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluente com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Ambiental, com as atividades inter e transdisciplinarizadas com Arte (em suas diversas linguagens), Educação Física e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de agroecologia, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada na Alfabetização Ecológica e na Agroecologia, com vistas ao aprimoramento das relações entre as diferentes formas de vida cerratenses a partir da atuação consciente das pessoas que fazem parte do território.)						
---	--	--	--	--	--	--

Área externa 7: (área de) piscina (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluentes com a missão, a visão e os valores expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Física, com as atividades inter e transdisciplinarizadas com Arte (em suas diversas linguagens), Educação Ambiental e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de corporeidade e movimento, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada nas Atividades	25	1	25	50	1	50
---	----	---	----	----	---	----

Aquáticas, com vistas ao aprimoramento da consciência corporal.)					
ÁREA TOTAL (aproximada)		509m²			632m²
ÁREA DE CIRCULAÇÃO (10%)		223,6m²			321m²
ÁREA MÍNIMA TOTAL (Internas + Externas cobertas + Externas descobertas + 10% de circulação)		2.459,6m²	ÁREA MAXIMA TOTAL		3.535m²

As metragens estabelecidas no presente Termo de Referência têm caráter estimativo e visam atender às necessidades da Administração Pública, assegurando condições adequadas ao desenvolvimento das atividades previstas. Ressalta-se que tais parâmetros não constituem fator restritivo à competitividade, uma vez que eventuais imóveis que apresentem dimensões distintas poderão ser considerados aptos, desde que seja possível a realização de adequações que permitam atender às exigências funcionais e operacionais estabelecidas.

Dessa forma, fica garantida a ampla participação de potenciais licitantes, em conformidade com os princípios da isonomia e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, previstos na Lei nº 14.133/2021.

2.2.4. Caso haja elevadores, os mesmos deverão seguir as características descritas na ABNT NBR NM 313/2007, ficando a cargo do Locador/Contratado o serviço de manutenção desses.

2.2.5. O fornecimento de água potável e serviço de esgoto pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal - CAESB, com conta individualizada correspondente à área locada.

2.2.6. Na vizinhança não poderá haver atividades que proporcionem desconfortos sonoros (oficinas, garagens de ônibus e similares).

2.2.7. Deverá existir oferta de copa e cozinha para atendimento dos funcionários e cozinha para atendimento de 320 refeições por turno para os alunos. Isso porque, devido à matrícula anual, a EPNBraz deve atender semanalmente até 1920 estudantes participantes dos projetos de educação (em tempo) integral em escolas tributárias (ou de origem - conforme o PPP da EPNBraz) da CRE Brasília, distribuídos em três dias e seis turnos. Cada grupo de até 320 estudantes deverá ser atendimento uma vez por semana, na segunda, terça ou quinta-feira, no turno matutino ou vespertino, conforme cronograma acordado com o grupo de escolas tributárias vinculadas à EPNBraz.

2.2.8. O espaço da cozinha/cantina deverá atender às exigências normativas, especialmente as emanadas pela Diretoria de Vigilância Sanitária - Divisa/SVS.

2.2.9. Deverá atender o fluxo de servidores e do público alvo (comunidade escolar) dos serviços da Secretaria de Estado de Educação.

2.2.10. A edificação deverá ter condição de segurança, possuir sistema de prevenção e combate de incêndio, como saídas de emergência e extintores de incêndio em cada corredor, conforme normas técnicas do CBMDF.

2.2.11. Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas brasileiras vigentes, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc.

2.2.12. Deverá possuir estacionamento com facilidade de embarque e desembarque dos alunos.

2.2.13. Deverá possuir área arborizada para atender os projetos político-pedagógicos da escola.

2.2.14. Ter vãos de aeração e iluminação naturais com efetiva possibilidade de abertura, protegidos contra sol e chuva.

2.2.15. As janelas/sacadas/aberturas localizadas acima do pavimento térreo (se for o caso) ou em locais que ofereçam perigo de queda devem apresentar grades de proteção.

- 2.2.16. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização e devidamente atestadas.
- 2.2.17. Estar em perfeitas condições de uso, quando do recebimento definitivo do imóvel, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio.
- 2.2.18. Componentes construtivos devem atingir os índices satisfatórios de desempenho térmico e acústico, conforme preceitua o Decreto nº 45.038/2023.
- 2.2.19. É obrigatório a toda instituição educacional pública:
- 2.2.19.1. Ser acessível e estar de acordo com as legislações vigentes;
- 2.2.19.2. Ter acabamentos resistentes, de fácil limpeza e higienização;
- 2.2.19.3. Apresentar soluções sem frestas, aberturas, saliências ou cantos que sirvam de abrigos de insetos e/ou acúmulos de sujeiras;
- 2.2.19.4. Ter todos os acessos e vãos livres mínimos de 80cm de largura, sem a possibilidade de tolerância prevista no parágrafo 3º do artigo 17;
- 2.2.19.5. Ter corredores de circulação na largura mínima 1,50m, sendo permitida a tolerância de 1,20m quando o comprimento for de até 10,00m;
- 2.2.19.6. Ter janelas e aberturas para prover iluminação e ventilação natural, conforme estabelecido no Anexo II deste Decreto;
- 2.2.19.7. O imóvel deve seguir as legislações específicas vigentes quando se referir:
- a) à iluminação artificial (inclusive em relação à eficiência e sustentabilidade);
- b) aos níveis de ruído;
- c) à ventilação;
- d) às saídas de emergência, segurança e prevenção contra incêndio - Normas Técnicas do CBMDF.
- 2.2.19.8. O imóvel deve ter áreas externas disponíveis para atividades escolares inter e transdisciplinares em Arte, Educação Física, Educação Ambiental e Educação Patrimonial, com estudantes de Educação Infantil e Anos Iniciais do Ensino Fundamental, e também atividades de formação continuada de profissionais da Educação e comunidade, conforme as necessidades pedagógicas regionais elencadas e fundamentadas no Projeto Político-Pedagógico da Escola Parque da Natureza de Brasília, ou seja, em conformidade com a missão, a visão e os valores institucionais e com o atendimento educacional no contexto da Educação em Tempo Integral, na modalidade de ensino Educação Básica do Campo do Distrito Federal (Portaria SEEDDF nº 419/2018). Vide justificativa pedagógica constante no ETP e mais informação no Projeto Político-Pedagógico da Instituição Educacional. (disponível em: [PPP EPNB](#)).
- 2.3. **REDE LÓGICA, ELÉTRICA E ACESSO À INTERNET:**
- 2.3.1. Redes lógica e elétrica instalada, sendo que a rede elétrica deverá conter tomadas elétricas de 220 volts, conforme as especificações no ANEXO II - Parâmetros Técnicos dos Ambientes do [Decreto nº 45.038, de 05 de outubro de 2023](#), para atender a necessidade da escola e destinadas às práticas pedagógicas, em conformidade com as normas vigentes da ABNT.
- 2.3.2. Fornecimento de energia elétrica pela Neoenergia Brasília, com conta individualizada correspondente à área locada.
- 2.3.3. Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga de energia prevista para o imóvel.
- 2.3.4. As instalações elétricas devem apresentar-se devidamente protegidas e em perfeitas condições, não sendo admitidas situações provisórias.
- 2.3.5. Iluminação interna com luminárias eletrônicas tipo LED, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para os ambientes; informa-se que a adoção desta iluminação promove um ambiente mais seguro, eficiente e favorável ao aprendizado, com quantidade e distribuição que permitam uma iluminação própria para os ambientes.
- 2.3.6. O imóvel deverá dispor de iluminação, por meio de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, e com interruptores individualizados para cada ambiente, de acordo com o layout de ocupação a ser apresentado pelo Locador. Os níveis de iluminamento, para postos de trabalho e salas de aula, deverão obedecer a ABNT NBR ISO/CIE 8995-1.
- 2.3.7. Possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica.

2.4. ACABAMENTOS:

- 2.4.1. O imóvel deve possuir pavimentações internas laváveis e de fácil manutenção (ex.: *paviflex*, cerâmica, granito ou pavimentação similar).
- 2.4.2. Não serão aceitos rebocos aparentes.
- 2.4.3. Não apresentar trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- 2.4.4. Se houver fissuras em paredes, estas devem ser sanadas, sendo que as mais representativas, obrigatoriamente com emissão de laudo técnico de profissional competente.
- 2.4.5. Os pisos e paredes dos sanitários e cozinha devem ser impermeáveis.
- 2.4.6. Ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e/ou manchas.
- 2.4.7. Os ralos para escoamento de água devem possuir grelhas/grades protetoras.
- 2.4.8. Possuir reservatórios de água com capacidade mínima de 10.000 litros de armazenamento suficiente para o consumo de aproximadamente de 1.000 pessoas por dia.
- 2.4.9. Portas internas e externas com largura mínima de 80 cm e maçanetas do tipo alavanca. No caso de portas de correr, deverão apresentar trilhos embutidos.
- 2.4.10. Bom estado de conservação, atestado por laudo técnico de Engenheiro registrado no CREA ou Arquiteto registrado no CAU.

2.5. ACESSIBILIDADE:

- 2.5.1. Caso a edificação seja de múltiplos andares deverá ter rampa de acessibilidade e escada que deverão seguir as características descritas na ABNT NBR 9050/2020.
- 2.5.2. O imóvel a ser locado deverá ser adaptado para atendimento a pessoa com deficiência - PcD, de acordo com as disposições do Código de Edificações do Distrito Federal, sendo que as adaptações referidas constarão em cláusula específica do instrumento contratual a ser pactuado entre as Partes.
- 2.5.3. Possibilitar adequada acessibilidade para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 da ABNT, Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, dentre as quais, porém não se limitando a estas:
 - 2.5.3.1. Possuir rampas com inclinação adequada;
 - 2.5.3.2. Adequação de sanitários;
 - 2.5.3.3. Instalação de piso tátil direcional e de alerta;
 - 2.5.3.4. Programação visual, com ícones claros e de fácil entendimento para pessoas com dificuldade de locomoção;
 - 2.5.3.5. Condições de acesso físico livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldade de locomoção permanente ou temporária;
 - 2.5.3.6. Desníveis de piso serão vencidos por meio de rampas, conforme ABNT NBR 9050/2020.
- 2.5.4. Todos os locais deverão estar com consonância com o Decreto 33.788 de 13 de julho de 2012.

2.6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:

- 2.6.1. Mínimo de 02 sanitários coletivos, sendo que haverá 01 masculino e 01 feminino, para atender aos servidores e ao público, obedecendo à proporção de 01 vaso sanitário e 01 lavatório para cada 05 salas de aula ou fração, conforme preceitua o Decreto nº 45.038, de 05 de outubro de 2023 e o Decreto nº 15.390, de 30 de dezembro de 1993.
- 2.6.2. Mínimo de 02 sanitários coletivos, sendo que haverá 01 masculino e 01 feminino, para atender aos alunos, nos termos do Decreto nº 45.038, de 05 de outubro de 2023.
- 2.6.3. Mínimo de 01 sanitário com adaptação para pessoas com deficiência.

2.6.4. Os itens anteriores podem ser modificados de acordo com o quantitativo de alunos e/ou pessoal conforme estabelece o Decreto nº 45.038, de 05 de outubro de 2023 e o Decreto nº 15.390, de 30 de dezembro de 1993.

2.6.5. Se houver mais de um pavimento na unidade, devem ser garantidos sanitários e bebedouros para os usuários em todos os pavimentos, conforme preceitua o Decreto nº 15.390, de 30 de dezembro de 1993.

2.6.6. Possuir instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na NBR 9050/2020 e demais normativos vigentes.

2.6.7. Os equipamentos sanitários e outros próprios de edificação escolar devem adequar-se ao porte do usuário.

2.6.8. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento.

2.7. **PROFISSIONAIS POR SETOR DA UNIDADE ESCOLAR**

2.7.1. O imóvel deverá ter condições mínimas para comportar, além do quantitativo de alunos pormenorizado no item PÚBLICO-BENEFICIÁRIO, o quantitativo de profissionais para imediata ocupação, que irão desenvolver as suas atividades laborativas no ambiente, conforme Quadro de Composição abaixo discriminado:

Unidades	Quantidade de profissionais	Atividade desenvolvida por Setor da Unidade Escolar
Direção	4	Gestão pedagógica e Administrativa
Chefe de Secretaria	1	Gestão de escrituração escolar
Secretário escolar	1	Escrituração escolar
Coordenadores	4	Apoio Pedagógico
Técnico de Gestão Educacional	1	Apoio Administrativo
Orientador educacional - SOE	1	Orientação ao Educando
Professores	16	Regência de Classe
Merendeiras	3	Cocção de alimentos para a merenda escolar
Serviço terceirizado de vigilância	4	Vigilância patrimonial
Serviço terceirizado conservação e limpeza	12	Conservação e limpeza
Total de pessoas previstas para ocuparem o imóvel	47	Servidores e terceirizados

2.8. A área acima mencionada, é necessária para o funcionamento ideal de uma instituição de ensino como polo de atendimento externo dos projeto de Educação (em Tempo Integral, bem como para que seja ofertada uma educação de qualidade.

2.9. O imóvel deverá conter espaços que comportem as atividades meios, tais como: Secretaria, Direção, SOE, Sala de Professores, Sala de Leitura, de acordo com o Decreto nº. 20.769 de 03/11/1999 e com o Decreto 45.038/2023, bem como os espaços indicados como essenciais para atendimento das especificidades institucionais justificados pelo Projeto Político-Pedagógico.

3. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO TODO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

3.1. A implementação de práticas sustentáveis na locação de imóveis não é apenas para beneficiar o meio ambiente, mas também agrega valor ao setor imobiliário, refletindo uma resposta consciente às demandas crescentes por responsabilidade ambiental. Desde a fase inicial de construção até o término do contrato de locação, a consideração cuidadosa de aspectos sustentáveis é imperativa.

3.2. Na etapa de construção, a seleção criteriosa de materiais reduz no impacto ambiental, e também estabelece um padrão elevado para a eficiência energética e a qualidade ambiental interna. Optar por práticas construtivas sustentáveis diminui o carbono e contribui para a criação de ambientes mais saudáveis e confortáveis.

3.3. Durante o período de locação, a incorporação de tecnologias verdes pode transformar o imóvel em um espaço eficiente e ambientalmente responsável. A adoção de fontes de energia renovável e a promoção de hábitos sustentáveis entre os inquilinos podem reduzir os custos operacionais, como também promovem uma cultura de responsabilidade ambiental.

3.4. A conscientização dos inquilinos sobre práticas sustentáveis, como a separação adequada de resíduos e a otimização do consumo de recursos, é vital para maximizar os benefícios ao longo do ciclo de vida do imóvel. Além disso, incentivar a participação ativa dos ocupantes na implementação de iniciativas ecológicas pode criar uma comunidade mais comprometida com a sustentabilidade.

3.5. No encerramento do contrato de locação, a abordagem sustentável continua a desempenhar um papel crucial. A reutilização adaptativa do espaço, a reciclagem de materiais e a escolha de métodos responsáveis de descarte são passos essenciais para minimizar o impacto ambiental da desocupação. Essas práticas também fortalecem o compromisso com a sustentabilidade, destacam ainda mais o papel essencial da indústria imobiliária na construção de um futuro mais verde.

3.6. Em última análise, a promoção da sustentabilidade ao longo do ciclo de vida de um imóvel para locação não é apenas uma responsabilidade ambiental, mas sim uma estratégia inteligente para atender às expectativas do mercado em constante evolução. Ao adotar uma abordagem holística, os profissionais do setor imobiliário podem não apenas criar lares mais sustentáveis, mas também contribuir para um futuro habitacional mais consciente e equitativo.

4. **PÚBLICO-BENEFICIÁRIO**

4.1. A locação do imóvel objetiva o atendimento dos alunos da rede pública de ensino do Distrito Federal cujos estabelecimentos de ensino, localizados na Região Administrativa de Brazlândia, são participantes do Projeto de Educação Integral e visam atender aproximadamente 47 servidores e funcionários terceirizados, e, ainda, 1.920 estudantes, ao longo da semana, da Educação Infantil ao Ensino Fundamental (I e II períodos e 1º ao 5º ano) - oriundos, em sua grande maioria, do setor rural - Região Administrativa de Brazlândia/DF, e arredores, tendo em vista que é crescente a demanda e a escola da região deverá operar com sua capacidade máxima de atendimento.

4.2. A definição do público-beneficiário da locação do imóvel destinado à ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA abrange diversas partes interessadas, refletindo o impacto direto e indireto nas atividades educacionais e na comunidade em geral. O público-beneficiário compreende:

4.3. Professores/Servidores e Comunidade Escolar: A ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA desempenha um papel fundamental na qualificação de todos em termos de exercício cidadão e múltiplos letramentos. Portanto, a locação do imóvel beneficiará diretamente os professores e demais servidores, proporcionando um espaço adequado para cursos, workshops e atividades de cunho educacional.

4.4. Estudantes: Os estudantes serão beneficiados pela locação, uma vez que o novo espaço possibilitará um ambiente de aprendizagem mais apropriado e dinâmico, com infraestrutura adequada para aulas práticas, eventos educacionais e atividades extracurriculares, promovendo assim um ensino mais integrado à natureza e ao desenvolvimento sustentável, em consonância com a missão, a visão e os valores institucionais, bem como com os pressupostos do Currículo em Movimento do Distrito Federal e outras normativas que regem o sistema público de educação distrital.

4.5. Comunidade em Geral: A comunidade local também será beneficiada pela locação, pois o imóvel poderá ser utilizado para atividades comunitárias, encontros culturais e ações educativas abertas ao público. A aproximação entre a escola e a comunidade fortalecerá a colaboração e a participação em iniciativas voltadas para a preservação ambiental, conscientização ecológica e desenvolvimento sustentável da região, além de potencializar as condições de desenvolvimento do sentimento de pertencimento territorial e de emancipação humana.

- 4.6. Portanto, a definição do público-beneficiário reflete a abrangência da locação do imóvel, reforçando seu impacto positivo nas atividades educacionais, na integração com a comunidade e no fortalecimento das parcerias que contribuem para o desenvolvimento educacional local.
- 4.7. Salienta-se que a distribuição dos ambientes solicitados na planilha 2.2.4 visa atender o número de alunos mencionado respeitando a [Estratégia de Matrícula](#) detalhada abaixo:

ATENDIMENTO	MODALIDADE/ÁREA/ATENDIMENTO	SÉRIE/ETAPA	TIPO DE TURMA	NÚMERO DE ESTUDANTES	PÚBLICO-ALVO
Escola Parque da Natureza de Brazlândia (EPNBraz)	Intercomplementar e Educação Integral	Educação Infantil 1º e 2º Ciclo do Ensino Fundamental	I e II períodos e 1º ao 5ºano	15 a 20 estudantes	Estudantes das UE tributárias

5. **METODOLOGIA DE CÁLCULO**

- 5.1. A Escola Parque da Natureza de Brazlândia funciona como polo da Educação em Tempo Integral para as instituições educacionais públicas de Brazlândia, ofertando atendimento intercomplementar, com matrícula anual e atendimento semestral. Assim como a matrícula, a permanência do atendimento do estudante na EPNBraz fica condicionada ao vínculo dele com a escola de origem, devendo cada instituição educacional pública de origem informar à EPNBraz as alterações na vida escolar do estudante. Possui tipologias de atendimento diferenciadas das demais instituições educacionais públicas da Rede Pública de Ensino do Distrito Federal, cujo objetivo é oferecer espaço, tempo e oportunidades formativas com metodologias de ensino específicas e aprofundamento curricular, com vistas ao desenvolvimento integral dos estudantes nas seguintes.
- 5.2. O número de estudantes atendidos no turno:
- a) matutino, atendimento de aproximadamente 320, nas segunda, terça e quinta-feira. As atividades desenvolvidas nesse turno serão: Jogos Teatrais, Educação Musical, Artes Visuais, Brasilidades, Expressão Corporal, Arena Circense, Jogos Cooperativos, Alfabetização Ecológica, Skate, Cozinha Experimental, Agroecologia, Pé de Poesia, Atividades Aquáticos, Esportes de Aventura, Audiovisual e Ludicidade.
 - b) vespertino, atendimento de aproximadamente 320, na segunda, terça ou quinta-feira. As atividades desenvolvidas nesse turno serão Atividades: Jogos Teatrais, Educação Musical, Artes Visuais, Brasilidades, Expressão Corporal, Arena Circense, Jogos Cooperativos, Alfabetização Ecológica, Skate, Cozinha Experimental, Agroecologia, Pé de Poesia, Atividades Aquáticos, Esportes de Aventura, Audiovisual e Ludicidade.
 - c) matutino e vespertino atendimento de aproximadamente 320 estudantes da escola Chapadinha, o qual acabou de se tornar PROEIT (integral).
- 5.3. O quantitativo das salas de aulas foram definidas na média de 35 estudantes por sala, bem como salas para execução das oficinas.
- 5.4. A distribuição acima tem como base a [Estratégia de matrícula 2024](#), conforme abaixo:

5.5.

• **EDUCAÇÃO INFANTIL – Atendimento em Jornada de 5 horas**

1º CICLO	ETAPA		ETAPA FAIXA ETÁRIA	NÚMERO DE ESTUDANTES POR TURMA			
				ÁREA URBANA		ESCOLAS DO CAMPO	
				Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
	CRECHE	Crianças Bem Pequenas II (Maternal II)	3 anos completos ou a completar até 31/03/2025	16	24	10	15
	PRÉ-ESCOLA	Crianças Pequenas I (1º Período)	4 anos completos ou a completar até 31/03/2025	20	28	15	26
		Crianças Pequenas II (2º Período)	5 anos completos ou a completar até 31/03/2025	24	28	15	26

• **ENSINO FUNDAMENTAL – Regular**

FAIXA ETÁRIA	ETAPA			CLASSE COMUM NÚMERO DE ESTUDANTES POR TURMA				CLASSE COMUM INCLUSIVA					
				ÁREA URBANA		ESCOLAS DO CAMPO		TPAC, TFE		TDA/H		TOD, TC	
				Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Nº de estudantes por turma	Total de estudantes por turma	Nº de estudantes por turma	Total de estudantes por turma	Nº de estudantes por turma	Total de estudantes por turma
Estudantes de 6 a 10 anos completos ou a completar até 31/03/2025	2º CICLO	1º Bloco (BIA)	1º ano	22	28	20	30	2	21	2	21	1	24
			2º ano										
			3º ano	22	28	23	32						
		2º Bloco	4º ano	29	32	23	34	1	28	1	28	1	24
			5º ano					2	26	2	26		
Estudantes de 11 a 14 anos completos ou a completar até 31/03/2025	3º CICLO	1º Bloco	6º ano	31	38	25	37	1	30	1	30	1	30
			7º ano					2	28	2	28		
		2º Bloco	8º ano	31	38	31	40	2	38	2	38	1	38
			9º ano										

Ensino Fundamental			Idade Mínima	Turma SuperAção Reduzida		Turma SuperAção		Classe Comum com atendimento personalizado	
				Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
2º CICLO	Grupo 1	3º ano	10 anos	20	25	22 23*	28 32*	22 23*	28 32*
	Grupo 2	4º ano	11 anos	20	25	29 23*	32 34*	29 23*	32 34*
	Grupo 3	5º ano	12 anos	20	25	29 23*	32 34*	29 23*	32 34*
3º CICLO	Grupo 4	6º ano	13 anos	25	30	31 25*	38 37*	31 25*	38 37*
	Grupo 5	7º ano	14 anos	25	30	31	38 40*	31	38 40*
	Grupo 6	8º ano	15 anos	25	30	31	38 40*	31	38 40*

* Educação do Campo

5.6. Salienta-se que a distribuição dos ambientes solicitados na planilha do Item 2.2.3 visa atender o número de alunos mencionado respeitando a [Estratégia de Matrícula](#) detalhada.

ATENDIMENTO	MODALIDADE/ÁREA/ ATENDIMENTO	SÉRIE/ETAPA	TIPO DE TURMA	NÚMERO DE ESTUDANTES	PÚBLICO-ALVO
Escola Parque da Natureza de Brazlândia (EPNBraz)	Intercomplementar e Educação Integral	Educação Infantil 1º e 2º Ciclo e do Ensino Fundamental (anos iniciais)	I e II períodos e 1º ao 5ºano	15 a 20 estudantes	Estudantes das UE tributárias

5.7. A metodologia supracitada foi utilizada para estabelecer as especificações do imóvel, em conformidade com o disposto no Decreto 45.038/2023.

6. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. O presente Termo de Referência foi instruído nos termos do artigo 7º, Lei Federal nº 14.133/2021; Decreto nº 33.788/2012; Lei nº 6.138/2018 e alterações; Parecer nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON; Lei nº 8.245/91; Decreto Distrital 45.038/2023; Decreto nº 20.769 de 03/11/1999, Decreto Distrital nº 39.537, de 18 de dezembro de 2018 e Código Civil.

6.2. A pretensa contratação está fundamentada no art. 51 da Lei 14.133 de 2021, o qual determina o seguinte:

Art. 51. Ressalvado o disposto no [inciso V do caput do art. 74 desta Lei](#), a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

6.3. O presente procedimento se processará por meio de PREGÃO ELETRÔNICO e obedecerá à Lei Federal nº 14.133/2021; o Decreto Distrital nº 44.330/2023, sem prejuízo de aplicação dos demais normativos que regem a matéria.

7. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

7.1. O presente termo destina-se a locação de imóvel para Instalação da ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, visando a implementação de políticas públicas destinadas à Educação Integral, com vistas a acomodar alunos da rede pública de ensino do Distrito Federal cujos estabelecimentos de ensino estão no Projeto de Educação Integral – Brazlândia.

7.2. A locação do imóvel objetiva atender até **1.920 estudantes, distribuídos em grupos de 320 estudantes por turno (matutino e vespertino) em três dias de atendimento semanais (segunda, terça e quinta-feira)**. Todos os estudantes são contemplados com atendimento na Educação Infantil ao 5º Ano do Projeto de Educação Integral da **Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia – SEE/DF**, além de professores e demais servidores e funcionários necessários ao pleno funcionamento da Instituição de Ensino.

7.3. Fundamentadas nas bases pragmáticas do filósofo americano John Dewey, as ESCOLAS PARQUE constituídas por Anísio Teixeira, ao ocupar o cargo de diretor do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisa (INEP), apresentam como objetivo a extensão da formação escolar em seu sentido amplo, integrada ao desenvolvimento artístico, físico e recreativo do aluno, bem como sua iniciação para o trabalho.

7.4. A ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA implementa em sua organização pedagógica como principal eixo, a educação integral, visando aliar a formação tradicional do ambiente didático ao exercício de atividades complementares, de caráter cultural, social e artístico, responsável pelo desenvolvimento estético, ético, social e das múltiplas dimensões que compõem a corporeidade dos sujeitos.

7.5. A experiência embrionária das ESCOLAS PARQUE se deu em Salvador-BA e, com a construção de Brasília, sinalizou a base para o sistema de ensino da nova capital, relacionado a composição ao projeto urbanístico da cidade.

7.6. Este formato educacional, proposto a partir da reforma na educação básica, baseada na articulação entre Escolas Parques e Escolas Classes, estruturou-se pela forte influência do legado, advindo do Movimento Escola Nova que refletia a respeito dos paradigmas da sociedade pós-Revolução Industrial.

7.7. Até meados de 2014 haviam apenas cinco ESCOLAS PARQUES no Distrito Federal, instaladas na região administrativa de Brasília. No mesmo período, duas novas unidades foram inauguradas sendo uma unidade em Ceilândia, Escola Parque Anísio Teixeira e, outra unidade, Escola Parque da Natureza, em Brazlândia.

7.8. Estas unidades foram denominadas como Escolas Parques Contemporâneas, pois retomam o projeto exordial sistematizado por Anísio Teixeira, inserindo em seu contexto os paradigmas vivenciados pelo momento histórico-social, tanto quanto as realidades diversas, conforme os diferentes convenções territoriais locais.

7.9. Considerando as características marcantes da Região Administrativa de Brazlândia, a identidade da ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, reflete o trajeto das centenárias propriedades rurais que imprimem em sua constituição histórica, notáveis episódios como a passagem da Coluna Prestes (1924) na região Centro-Oeste e um dos marcos zero da Missão Cruls (1892); como ainda vestígios de cemitérios do período pré-colonial e, a demarcação de trilhas por onde passaram tropeiros durante o período da mineração, época áurea da historiografia nacional, no estado de Goiás.

7.10. Nesse cenário de grande densidade histórica a Educação Patrimonial foi incorporada como uma das bases epistemológicas principais da constituição integral da ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA.

7.11. Outro aspecto observado na idealização dessa ESCOLA refere-se ao fato da região possuir diversas áreas de proteção ambiental. Essa potencialidade agrícola caracteriza a Região Administrativa de Brazlândia como a maior produtora de hortifrúteis e grãos do Distrito Federal, desenhando assim, um dos principais cinturões verdes da região geoeconômica.

7.12. Em Brazlândia, também se localiza a Barragem do Rio Descoberto, manancial que abastece com água potável aproximadamente 65% da população do Distrito Federal. A partir dessa conjuntura, a Educação Ambiental se insere como vértebra angular do projeto da ESCOLA PARQUE DA NATUREZA de Brazlândia.

- 7.13. Ao longo dos dez anos de atividades, a ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA carece, impreterivelmente, de espaço físico adequado a empreitada didática, que assevere a plenitude do **Projeto Político-Pedagógica** implementado.
- 7.14. Torna-se, portanto, imprescindível, a necessidade de se perceber os princípios basilares que expressam os eixos epistemológicos ora instalados, a saber:
- 7.14.1. **Arte-educação**, em suas cinco linguagens (Dança, Artes Cênicas, Artes Plásticas, Artes Visuais e Música), e **Educação Física, Educação Ambiental e Patrimonial**.
- 7.15. Destarte, ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA sistematiza também a complexidade de uma Escola do Campo, caracterizada por seu Projeto Político-Pedagógico que alcança a práxis assentada no respeito aos saberes e modos de vida do campo, assim como um projeto de produção e bem viver, devidamente integrados e equilibrados com a sustentabilidade que requer o meio ambiente.
- 7.16. Aborda, nessa etapa, a agroecologia como meio de conhecimento, ensino e aprendizagem das tecnologias sociais coerentes a visão de mundo que a ESCOLA publica. Esta relação com o campo se justifica pela inserção do ambiente pedagógico na comunidade vinculada, tendo em sua maioria, residentes em área rural, onde produzem sustento de suas famílias pelo exercício da agricultura e pecuária.
- 7.17. Sentimentos, inclusão, pertencimento, respeito e cuidado as pessoas. Além disso, o Cerrado representa conteúdo vivo e motriz das ações, tendo como escopo o projeto “Cerrado Vivo”, que reconhece o bioma como morada da população regional.
- 7.18. Para alcançar tal objetivo a unidade escolar carece estar inserida em um espaço que tenha relação direta com o bioma, atingindo a complexidade da fauna e flora, como a enredada cadeia viva que o compõem, considerando os aquíferos e vegetações ripárias. Tal objetivo só poderá ser solidamente alcançado por meio do contato direto, imediato, orgânico e sensível com este ambiente, necessitando portanto, de um espaço com a presença concreta do Cerrado em sua totalidade e extensão.
- 7.19. Aliada a esta percepção, a escola é um ponto de inflexão cultural e científico, por meio de seu Projeto Pedagógico onde se discute a previsão do reconhecimento e fortalecimento do bioma como museu vivo, onde se produz conhecimento e pesquisa. A parceria como a Universidade de Brasília com ESCOLA PARQUE DA NATUREZA de Brazlândia formatando práticas e estudos na perspectiva da ciência cidadã, o que se comprova pela participação massiva dos profissionais nas formações continuadas do Programa Escola da Terra, nas atividades de extensão no projeto Diálogos Universidade-Escola, na Especialização em Educação do Campo, no Mestrado Profissional em Artes e Doutorado em diferentes programas da UnB.
- 7.20. Os Programas de Extensão “Diálogos Universidade-Escola” e “Aquaripária” se destacam nesse cômputo, tornando-se imprescindível para a plena realização das pesquisas compartilhadas com a universidade, que a sede da ESCOLA PARQUE esteja localizada em um espaço geográfico que permita o rápido acesso ao meio ambiente natural, como disponibilidade para produção agroecológica, aquíferos e vegetação ripária, espaços de assembleia e apresentações culturais, cozinha educativa, laboratório para edição audiovisual, biblioteca, dentre outros.
- 7.21. Ao longo de seus anos de trajetória a Escola Parque da Natureza de Brazlândia (EPNBraz) tem adaptado seu Projeto Político-Pedagógico às condições estruturais a que foi imposta. Diminuindo ou dilatando seu quantitativo de projetos e estações educativas ofertadas e, conseqüentemente, seu quantitativo de vagas ofertadas. Como forma de resistência buscou alternativas por meio de parcerias com outros órgãos, como o IBRAM, para garantir que minimamente mantivesse resguardada sua identidade como escola da natureza. O PPP da EPNBraz tem sido referência para estudos nas áreas que contempla, inspirando pesquisas e projetos apresentados em congressos nacionais e internacionais, publicações em revistas e livros, além de ter sido reconhecido como inovador pela Câmara Legislativa do Distrito Federal e ter projeto destacada como prática inovadora em 2024, por meio do recebimento do 2º Prêmio Paulo Freire de Educação.
- 7.22. Entretanto, foi avaliado que tais condições não foram suficientes para que a escola pudesse exercer plenamente sua vocação. Esta dinâmica de parcerias foi uma estratégia de resistência, mas ao longo prazo desgasta e fragiliza o processo pedagógico da escola pois para sua efetivação requer grande estrutura organizacional e financeira uma vez que requer deslocamento, uso de EPIS e produção e materiais pedagógicos específicos. Além disso, promove uma relação menos contínua com a terra e natureza, deslocada da rotina escolar e condicionado aos eventos de saídas de campo.
- 7.23. Outro dado avaliado ao longo destes anos foi a crescente adesão ao sistema de educação integral pelas Escolas Classes e Centros de Educação Infantil. Este dado deve ser lido com entusiasmo, afim, mostra que a confiança da comunidade em relação ao trabalho que a educação pública oferece é grande e crescente. Contudo, representa também aumento na responsabilidade de oferta de uma educação pública de qualidade, garantida em lei e levada a sério por esta Regional de Ensino e Secretaria de Educação. A EPNBraz tem mostrado ao longo destes sete anos que é grande parceira nesta busca, além do prestígio como referência em Educação Ambiental e Patrimonial, a avaliação positiva dos estudantes sistematizado nos gráficos constantes no Projeto Político Pedagógico da escola, os relatos das escolas parceiras que salientam a diminuição na evasão escolar e satisfação pela parceria resultam na

demanda crescente por oferta de atendimento da EPNBraz. Porém, esta procura tem sido revertida em demanda reprimida uma vez que a escola não tem espaço suficiente para atendê-la, condicionando assim, em muitos casos, o atendimento à educação integral restrito ao tempo e espaço da escola de origem.

7.24. Outro ponto que se tornou crucial por meio dos diagnósticos da realidade escolar realizados anualmente foi o fato da EPNBraz ser uma escola do campo, em função da sua grande parcela de estudantes de origem camponesa e também pelas bases políticas e epistemológicas que regem a práxis escolas. Com clareza deste dado a agroecologia tomou centralidade nas formas de fazer e entender a Educação Ambiental, Patrimonial, Física e Artística. Com isso, as práticas e projetos são balizados por meio da relação meio ambiente e ser humano por meio do exercício da prática da vida e do trabalho socialmente produtivo. Para tal, é fundamental um espaço pedagógico que permita um exercício cotidiano destes modos de vida e sua reelaboração por meio da criação de bens simbólicos culturais, artísticos e corporais.

7.25. Ao considerar tais aspectos avaliados, conclui-se que a EPNBraz e a comunidade terão ganhos significativos com um espaço que contemple tais objetivos de maneira integral, contemplando de forma ampla e efetiva todas as unidade escolares que oferecem atendimento de EDUCAÇÃO EM TEMPO INTEGRAL, destacando ainda a possibilidade de novas parceiras e ampliar a oferta de seu atendimento, vislumbrando outras dinâmicas ainda não experimentadas de com vistas a escola autossustentável, contemplando assim a aptidão da educação pública como laboratório de práticas inovadoras.

7.26. Deste parecer, temos explicitado que o espaço da sala de aula não é o único espaço propício para oferta de atividades escolares, mas também outros espaços educativos, que por vezes, extrapolam os muros da escola. Dessa forma, espaços que contenham área de vegetação nativa preservada (com as devidas adequações das atividades ao perímetro disponível), viveiro, pátio, parque infantil, sala multimídia, horta e piscina deverão ser utilizados para desenvolvimento de atividades pedagógicas.

7.27. Face ao exposto, temos a necessidade da locação de imóvel apropriado para tais fins, pois enfatizando justificativa anterior, temos nas escolas públicas, uma carência de espaços, onde possam ser realizadas várias atividades complementares e intercomplementares que não comprometam o andamento rotineiro da escola.

7.28. De acordo com o Projeto Político-Pedagógico ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, baseado em Estações Educativas, há necessidade de espaço para desempenho das seguintes atividades: Jogos Teatrais, Educação Musical, Artes Visuais, Brasilidades, Expressão Corporal, Arena Circense, Jogos Cooperativos, Alfabetização Ecológica, Skate, Cozinha Experimental, Agroecologia, Pé de Poesia, Atividades Aquáticos, Esportes de Aventura, Audiovisual e Ludicidade.

7.29. A pretensa Locação se faz necessária devido a Escola Parque da Natureza não possuir imóvel próprio pertencente à SEEDF, na cidade de Brazlândia e em função da necessidade de atendimento de todos os Estudantes, da Educação Infantil ao 5º ano do Projeto de Educação Integral, em uma região de grande demanda da comunidade e com mais 12 unidades escolares de área rural. Assim, a Locação de imóvel é para dar atendimento a demanda de **1.920** estudantes matriculados na Educação Integral que serão atendidos na Escola Parque da Natureza de Brazlândia, no ano letivo de 2025.

7.30. A locação do imóvel se faz necessária para o remanejamento da Escola Parque para o novo espaço, que também permitiria o atendimento de 170 alunos da demanda reprimida da Educação Infantil, no prédio que hoje é ocupado pela Escola Parque da Natureza de Brazlândia.

7.31. Dessa maneira, a contratação para Locação de imóvel torna-se indispensável, para a ampliação do atendimento da Educação Integral, haja visto que o espaço não é adequado para o tempo de permanência do estudante na escola e o desenvolvimento do projeto educacional da Escola Parque.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. SUSTENTABILIDADE

8.1.1. O Locador/Contratado deverá declarar que atende aos requisitos de sustentabilidade previstos nos artigos 2º e 8º da Lei Distrital nº 4.770, de 22 de fevereiro de 2012, bem como o artigo 2º do Decreto 44.330 de 16 de março de 2023, o qual regulamenta a [Lei Federal 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; devendo, ainda, ser observados os requisitos ambientais com menor impacto ambiental em relação aos seus similares tais como a utilização de equipamentos que:

- a) reduzam o consumo de água e energia;
- b) eliminem o desperdício de materiais e energia utilizados;
- c) reduzam ou eliminem a emissão de ruídos.

8.1.2. Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos pilares das contratações públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o Locador/Contratado observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvidas no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas.

8.1.3. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os termos dos artigos 3º e 10 da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação.

8.2. **GARANTIA, AMOSTRA, INSTALAÇÃO, LAUDOS, INDICAÇÃO OU VEDAÇÃO DE MARCA, CATÁLOGO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

8.2.1. Dada a natureza comum do objeto, não será necessário a utilização de garantia, amostra, instalações, laudos, indicação ou vedação de marca, catálogos e gerenciamento de riscos, haja vista a natureza da contratação.

8.3. **CESSÃO, SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO, TRANSFERÊNCIA E ALIENAÇÃO**

8.3.1. O imóvel locado será utilizado exclusivamente pela Locatária, conforme regras estabelecidas em instrumento contratual.

8.4. **CONTEÚDO DISCRIMINATÓRIO CONTRA A MULHER**

8.4.1. O Locador/Contratado e a Locatária/Contratante ficam obrigados a respeitar os termos estipulados no Decreto nº 38.365, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 143, de 26 de julho de 2017, que regulamenta a Lei nº 5.448, de 12 de janeiro de 2015, que proíbe conteúdo discriminatório contra a mulher.

8.5. **REGRA DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD**

8.5.1. O Locador/Contratado deverá obedecer ao regulamentado pela Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados, recepcionado pelo Decreto Distrital nº 45.771/2024, sendo necessário atender suas determinações para que esta Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal e seus agentes não venham a incorrer em sanções pelo descumprimento da referida Lei.

8.6. **PROIBIÇÃO DE MÃO DE OBRA INFANTIL**

8.6.1. O Locador/Contratado deve declarar que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18 anos, nos termos da [Lei Distrital nº 5.061, de 08 de março de 2013](#), para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 anos (conforme [inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal](#)), sob pena de extinção do contrato e a aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis.

9. **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

9.1. **SOLICITAÇÃO**

9.1.1. O contratante utilizará os dados apresentados pela contratada na documentação apresentada no certame licitatório para comunicação das solicitações e demais comunicações, devendo a contratada atualizar os dados cadastrais junto ao contratante.

9.1.2. Havendo alteração de dados cadastrais pela contratada sem aviso prévio ao Contratante, poderá haver aplicação de sanções/penalidades cabíveis.

9.1.3. O CONTRATANTE utilizará do imóvel, objeto deste Termo de Referência, conforme demanda, necessidade ou disponibilidade de recursos orçamentários.

9.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 9.2.1. A Locação do imóvel deverá ocorrer, conforme abaixo, sem qualquer custo adicional.
- 9.2.2. O CONTRATADO ficará responsável pelo pagamento do IPTU e demais impostos pertinentes ao imóvel, exceto água e luz.
- 9.2.3. Referente ao pagamento do IPTU, a Locatária, Secretaria do Estado de Educação do DF, ficará responsável pelo ressarcimento desse ao Locador, no valor da parcela única (com desconto).
- 9.2.4. Será de total responsabilidade do CONTRATADO entregar o imóvel para uso do CONTRATANTE em pleno funcionamento os serviços de água e luz.
- 9.2.5. Caso os serviços de água e luz estejam suspensos por qualquer motivo, os procedimentos e despesas para ligar e iniciar os serviços serão de responsabilidade do CONTRATADO no prazo máximo de até 10 dias contados da assinatura do contrato.
- 9.2.6. A CONTRATADA deverá entregar o imóvel sem pendências de pagamento de talões de água e luz, caso houver a necessidade do pagamento da pendência por parte do CONTRATANTE este, está autorizado pelo CONTRATADO a descontar do valor do primeiro aluguel. Caso o valor devido seja maior que o do primeiro aluguel, será descontado no próximo e seguintes.
- 9.2.7. O pagamento do aluguel iniciará somente quando da entrega das chaves do imóvel, com o perfeito funcionamento dos serviços de água, luz bem como deverá estar em plenas condições de uso. O Contrato assinado entre o CONTRATANTE e o CONTRATADO não obriga ao CONTRATANTE o pagamento dos dias em que não estiver em pleno funcionamento os serviços de água e luz, e o imóvel em plena condição de uso.

9.3. LAYOUT E ADEQUAÇÕES

- 9.3.1. Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim vença esta disputa, o proprietário terá um prazo de **30 dias** para adaptá-la, neste caso deverá apresentar termo se responsabilizando pelas adequações junto à proposta, conforme solicitações e projetos a serem apresentados pela Secretaria de Educação, sem qualquer ônus ao Contratante/Locatário.
- 9.3.2. O Locador/Contratado, 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 de Brasília. Entretanto, seus efeitos financeiros iniciarão após a data de entrega do imóvel conforme layout definido pelo Locador, apresentação do Habite-se ou documento equivalente e demais documentos exigidos neste Termo de Referência.
- 9.3.3. As adequações que as fizerem necessário, e, desde que não prejudiquem as condições reais e características originais do imóvel não dependerão de autorização do contratado.
- 9.3.4. Os reparos estruturais/infra-estruturais, tais como, infiltrações no telhado, infiltrações nas paredes, encanamentos e demais em geral do imóvel e terreno, serão por conta do Locador/Contratado.

9.4. RECEBIMENTO E ENTREGA DO IMÓVEL

- 9.4.1. Será feita prévia vistoria por servidor ou comissão designados para o ato, devidamente acompanhados do proprietário ou representante com poderes investidos para tanto, para fins de:
- a) recebimento do imóvel, devendo ser realizado Termo de Recebimento de Chaves e Relatório de Vistoria de Recebimento do Imóvel (com fotografias).
 - b) entrega do imóvel, devendo ser realizado Termo de Entrega de Chaves e Relatório de Vistoria.
- 9.4.2. Demais explanações a respeito do recebimento e da entrega do imóvel a ser locado serão pormenorizadas no devido instrumento contratual.

9.5. BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

- 9.5.1. A SEE/DF, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.
- 9.5.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SEE/DF, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.
- 9.5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.
- 9.5.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador/Contratado nas condições em que foi recebido pela Locatária, na forma descrita no Termo de Entrega das Chaves e no Relatório de Vistoria de Recebimento do Imóvel, salvo os desgastes naturais do uso normal e as modificações e benfeitorias autorizadas pelo Locador, sem ônus ao Locatário/Contratante.
- 9.5.5. Demais disposições a respeito das benfeitorias e da conservação do imóvel serão pormenorizadas em instrumento contratual.

10. **MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

10.1. **FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 10.1.1. As cláusulas, obrigações, responsabilidades e todas as demais condições entre as Partes, em conformidade com este Termo de Referência e Proposta do Locador/Contratado, decorrentes da presente contratação serão formalizadas por instrumento de Contrato, celebrado entre o Governo do Distrito Federal, por intermédio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, doravante denominada LOCATÁRIA, e o proponente adjudicatário, doravante denominada LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14.133/21, e das demais normas pertinentes.
- 10.1.2. O prazo para assinatura do Contrato será de até 05 dias contados a partir da data de recebimento da notificação pelo adjudicatário, podendo ser prorrogado uma vez por igual período, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.
- 10.1.3. Farão parte integrante do Contrato este Termo de Referência e a proposta apresentada pela vencedora.
- 10.1.4. O Contrato poderá ser alterado observados os dispostos no Título III - DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS, Capítulo VII - DA ALTERAÇÃO DOS CONTRATOS E PREÇOS, da Lei 14.133/21. Eventuais modificações condicionam-se à elaboração de justificativa prévia.
- 10.1.5. Incumbirá à Locatária providenciar a publicação resumida do instrumento do contrato e de seus eventuais termos aditivos, no Diário Oficial do Distrito Federal.
- 10.1.6. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do Locador/Contratado junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.
- 10.1.7. Deverá ser feita a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel no Cartório de Imóveis, com cláusula de vigência em caso de alienação, resguardando-se os direitos reais da locatária, conforme recomendação constante no Normativo nº 949/2012 – PROCAD/PGDF.
- 10.1.8. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, bem como do Decreto 44.330/2023, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 10.1.9. As comunicações entre o Contratante e a Contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se outros meios, desde que previstos em lei.
- 10.1.10. O Contratante poderá convocar o contratado para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.2. **VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

- 10.2.1. O prazo de vigência da contratação é de 05 anos, ou seja, 60 meses, contados da assinatura do contrato pelas partes.

10.2.2. O prazo acima pode ser prorrogado na forma da legislação vigente, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, nos termos da Lei 14.133/21 e demonstrada vantajosidade compatibilidade dos preços de mercado.

10.2.2.1. Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

10.2.3. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

10.3. **EXTINÇÃO CONTRATUAL**

10.3.1. O Contrato poderá ser extinto conforme o disposto no Art. 138 da Lei nº 14.133/21.

10.3.2. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, por necessidade da Secretaria de Educação, sem que isso implique prejuízo para a mesma.

10.4. **REAJUSTE**

10.4.1. Transcorrido o prazo de 12 meses do contrato ou do último reajuste, o valor do aluguel poderá ser reajustado, a contar da data do orçamento estimado, mediante solicitação formal do Locador/Contratado, tendo como base os índices previstos como: Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, IPCA, Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, IPC (FIPE) e IGP (FGV).

10.4.2. Salienta-se que, conforme preceitua o artigo 5º da [Lei nº 14.133/21](#), o índice escolhido deve ser o mais vantajoso para a administração pública em respeito ao princípio da economicidade; assim, quando a aplicação desse acarretar valor superior ao praticado no mercado, esse não será aplicado. Na falta desses índices, o reajuste será realizado pela média de 03 índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

10.4.3. O reajuste, decorrente de solicitação do Locador/Contratado, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.5. **DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR e LOCATÁRIA**

10.5.1. As obrigações decorrentes desta licitação serão formalizadas por termo do Contrato, celebrado entre a Secretaria de Estado de Educação do DF, a ser denominada LOCATÁRIA, e o vencedor do certame, a ser denominado LOCADOR, que observará os termos da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas legais pertinentes.

10.6. **OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

10.6.1. Conforme o artigo 22 da Lei n.º 8.245/1991, o locador/proprietário é obrigado a:

10.6.1.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

10.6.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

10.6.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

10.6.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.6.1.5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

10.6.1.6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

10.6.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

10.6.1.8. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

10.6.1.9. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

10.6.2. Demais obrigações poderão ser pormenorizadas oportunamente em instrumento contratual.

10.6.3. Realizar, às suas expensas, todas as manutenções de caráter estrutural no imóvel ora locado, tais como reparos ou substituições nas fundações, vigas, colunas, lajes, coberturas, telhado, rede hidráulica e elétrica principal, bem como demais elementos que comprometam a solidez, segurança e funcionalidade da edificação.

10.7. **OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

10.7.1. Conforme o artigo 23 da Lei n.º 8.245/1991, a locatária é obrigada a:

10.7.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

10.7.1.2. Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá - lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

10.7.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

10.7.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.7.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

10.7.1.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

10.7.1.7. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

10.7.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

10.7.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;

10.7.1.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

10.7.1.11. Pagar o prêmio do seguro de fiança.

10.7.2. Demais obrigações poderão ser pormenorizadas oportunamente em instrumento contratual.

10.8. **FISCALIZAÇÃO**

10.9. O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, designará, se for o caso, em ato publicado no DODF, 1 ou mais fiscais do contrato, e, ainda, 1 ou mais gestores do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021 e art. 10 do Decreto Distrital 44.330/2023, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

10.10. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

10.11. O representante da Locatária/Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

10.12. O Locador/Contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Locatária, conforme Art. 120 da Lei 14.133/2021.

10.12.1. FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

10.12.1.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

10.12.1.2. O fiscal técnico do contrato anotarà no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

10.12.1.3. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

10.12.1.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

10.12.1.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

10.12.1.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

10.12.2. FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

10.12.2.1. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

10.12.2.2. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

10.12.3. GESTOR DO CONTRATO

10.12.4. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto no 11.246, de 2022, art. 21, IV).

10.12.5. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto no 11.246, de 2022, art. 21, II).

10.12.6. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotarà os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10.12.6.1. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

10.12.7. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da [Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.12.7.1. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

- 10.12.7.2. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.
- 10.12.7.3. O gestor do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 10.12.7.4. O gestor do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

10.13. **SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

10.13.1. Conforme o Artigo 142, do [Decreto Distrital nº 44.330, de 16 de março de 2023](#), o qual regulamenta a [Lei Federal nº 14.133/2021](#), Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Distrito Federal, os licitantes estarão sujeitos às sanções administrativas previstas na [Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), bem como a Portaria 1.068, de 26 de agosto de 2024, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal nº 164, de 27 de agosto de 2024, e às demais cominações previstas em regulamento específico que trata dos procedimentos de aplicação de sanções, resguardado o direito à ampla defesa e contraditório.

11. **FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO**

11.1. **FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO**

- 11.1.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade PREGÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo **MENOR PREÇO**.
- 11.1.1.1. A proposta será escolhida conforme o critério do **menor preço por metro quadrado (m²)**, desde que atendidos todos os demais requisitos, ainda que mínimos, determinados por este Termo de Referência, em especial no item "Especificações técnicas do imóvel e demais quantitativos".
- 11.1.2. Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.
- 11.1.3. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço ou o percentual de desconto, conforme o critério de julgamento descrito neste Termo de Referência, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.
- 11.1.4. A aceitação da proposta e habilitação da documentação definitiva, por parte do pregoeiro, estarão condicionadas ao parecer técnico conclusivo da Comissão.

11.2. **AValiação DA PROPOSTA**

- 11.2.1. A escolha dentre as propostas classificadas caberá à avaliação conjunta entre o dirigente máximo do órgão, a Comissão Permanente de Locação de Imóvel - CPLI e o dirigente da unidade que será usuária do espaço citado neste Termo de Referência.
- 11.2.2. Serão desclassificadas as propostas que:
- 11.2.2.1. Ofereçam vantagens alternativas não previstas, de interpretação dúbia ou rasuradas, ou ainda que contrariem no todo ou em parte o presente Termo de Referência

11.2.3. **COMISSÃO PERMANENTE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**

- 11.2.3.1. A Comissão Permanente de Locação de Imóveis - CPLI, cuja finalidade é garantir o processamento das locações de imóveis para acomodar as unidades orgânicas e escolares desta Pasta, é composta por 2 membros da Suag, 2 membros da Suplav, 2 membros da Siae e 1 membro do Gabinete, conforme publicação da Portaria Nº 331, de 27 de março de 2024.
- 11.2.3.2. Para subsidiar seus trabalhos, a Comissão poderá solicitar assessoramento técnico de especialista integrante dos quadros da Administração Pública.

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

11.2.3.4. 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:

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

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

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

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

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

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;

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

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

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.

11.2.4. **VISTORIA**

11.2.5. A avaliação prévia do local é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado.

11.2.6. Após atendimento das exigências do Edital, o imóvel será avaliado pela Comissão, para verificação da adequação da proposta.

11.2.7. O imóvel deverá passar por vistoria técnica para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade, nos termos do Decreto nº 33.788, de 13 de julho de 2012.

11.2.8. Deverá ser feita vistoria do imóvel antes do recebimento das chaves, conforme descrição constante no item "Recebimento e entrega do imóvel", atestando o cumprimento das exigências contidas no presente Termo de Referência.

11.2.9. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o Locatário/Contratante poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do Locador/Contratado, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

11.3. **ADJUDICAÇÃO**

11.3.1. A adjudicação será por **item**.

11.4. **REGIME DE EXECUÇÃO**

11.4.1. O regime de execução do contrato será por preço global.

11.5. **HABILITAÇÃO DAS PROPOSTAS**

- 11.5.1. É necessária a indicação de dois números de telefone para se estabelecer contato com o proprietário do imóvel.
- 11.5.2. Todos os documentos apresentados em cópias deverão vir autenticados, exceto aqueles emitidos via Internet.
- 11.5.3. Os documentos ou publicações em órgão da imprensa oficial que contenham informação exigida no Termo de Referência poderão ser apresentados no original ou em cópias autenticadas, por autoridade competente ou por membro da Comissão Julgadora.
- 11.5.4. Não serão aceitas propostas de empresas que estejam incluídas, como inidôneas.
- 11.5.5. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento de substituição aos documentos exigidos no presente Termo.
- 11.5.6. A critério da Comissão, poderão ser solicitadas aos participantes, sejam empresas ou outros interessados, a apresentação de informações complementares acerca da proposta.
- 11.5.7. Apresentação dos documentos e demais informações abaixo discriminados:

11.5.8. **HABILITAÇÃO TÉCNICA**

- 11.5.8.1. Informação sobre se há laudo de vistoria atualizado, realizado por inspetor de atividades urbanas, para cumprimento do Art. 2º § 1º e 2º do Decreto 33.788 de 13/07/2012;
- 11.5.8.2. Dados do representante legal da empresa e, se for o caso, cópia autenticada da procuração que investe de poderes necessários para assinatura do termo de Contrato.
- 11.5.8.3. 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, nos termos do disposto no art.3º, inciso VIII do Decreto 33.788/2012.

I - O disposto no item anterior poderá ser excepcionado, quando, de forma previamente justificada for demonstrado que a administração pública do Distrito Federal não tem outro local para instalar serviço público destinado à atenção à saúde, à atividade educacional, à assistência social e para a segurança pública.

II - Para efeito do disposto no subitem anterior será excepcionalmente admitida à apresentação de declaração do titular da posse do imóvel, sob as penas do art. 299 do Código Penal de que a exerce de forma mansa e pacífica há mais de um ano, devendo a regularização da propriedade ou da cessão de direito real de uso sobre o imóvel ser comprovada até o final da execução do objeto do Contrato.

- 11.5.8.4. Cópia autenticada da Escritura do imóvel e do seu respectivo registro;
- 11.5.8.5. Carta de Habite-se ou documento equivalente;
- 11.5.8.6. Planta baixa do imóvel contendo o projeto hidrossanitário da edificação;
- 11.5.8.7. Certidão negativa de IPTU do imóvel;
- 11.5.8.8. Certidão de quitação tributos imobiliários e taxas;
- 11.5.8.9. Certidão de Inteiro Teor do Cartório de Registro de Imóveis;
- 11.5.8.10. Comprovantes de pagamento IPTU/TLP dos últimos 5 anos;
- 11.5.8.11. Documentação da edificação que comprove o cumprimento das exigências do corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF.

11.6. **DECLARAÇÕES**

- 11.6.1. Declaração, sob as penas de lei, a inexistência de fatos supervenientes impeditivos para sua contratação;
- 11.6.2. Declaração de que a empresa licitante não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605/98;

11.6.3. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

11.6.4. Declaração de que não utiliza mão de obra direta ou indireta de menores de 18, anos para a realização de trabalhos noturnos, perigosos ou insalubres, bem como não utiliza, para qualquer trabalho, mão de obra direta ou indireta de menores de 16 anos, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, de acordo com o descrito na Lei Distrital nº 5.061, de 2013, bem como o inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal;

11.6.5. Declaração expressa da Contratada nos seguintes termos: "Responsabilizo-me pelo pagamento dos tributos anteriores a esta locação referente ao imóvel, objeto deste procedimento";

11.6.6. Declaração formal de que o licitante tem ciência de que os ônus financeiros do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) ficarão a cargo do locador/contratado, em conformidade com o artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/1991.

11.7. **HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

11.7.1. Contrato Social do Locador (no caso de Pessoa Jurídica);

11.7.2. Certidão Negativa de Falência ou Concordata expedida pelo distribuidor da sede da empresa, datado dos últimos 30 dias, ou que esteja dentro do prazo de validade expresso na própria certidão (no caso de Pessoa Jurídica);

11.7.3. Certificado de Regularidade perante o FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;

11.7.4. Certificado de Regularidade perante o INSS, devidamente atualizado, nos termos da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1.991, alterada pela Lei nº 8.870, de 15 de abril de 1994; Para a obtenção deste certificado, as empresas ou interessados devem seguir os seguintes procedimentos: Acessar o site oficial da Receita Federal ou INSS.

11.7.5. Prova de Regularidade para a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada, mediante a apresentação de certidão conjunta, expedida pela Secretaria de Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e a Dívida Ativa da União, por elas administrados, conforme preconizado no artigo 1º, da Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1751, de 02 de Outubro de 2014;

11.7.6. Certidão Negativa de Débitos ou Certidão positiva, com efeito de negativa, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Governo do Distrito Federal, de que não há exigência legal em função da Atividade Comercial, conforme orientação da Secretaria de Fazenda – DF;

11.7.7. Prova de inexistência de débitos 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;

11.7.8. Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à Fazenda do Distrito Federal; cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência. Além disso, a apresentação da Certidão de Nada Consta, a ser emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, deverá ser esclarecida quanto à sua natureza, se exigida de pessoa física (proprietária do imóvel) ou de pessoa jurídica (representante da empresa proprietária), bem como especificar se deve incluir certidões cíveis e penais.

12. **CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO PAGAMENTO**

12.1. **LIQUIDAÇÃO**

12.1.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

12.1.2. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

12.1.2.1. o prazo de validade;

12.1.2.2. a data da emissão;

12.1.2.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

12.1.2.4. o período respectivo de execução do contrato;

12.1.2.5. o valor a pagar; e

12.1.2.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

12.1.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

12.1.4. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133/2021](#).

12.1.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

12.1.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

12.1.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

12.1.8. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

12.1.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

12.2. PRAZO DE PAGAMENTO

12.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias contados da finalização da liquidação da despesa.

12.2.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice [Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI] de correção monetária.

12.3. FORMA DE PAGAMENTO

12.3.1. O pagamento será efetuado de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura de Serviços e após atesto pelo gestor do Contrato.

12.3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel, conforme descrito no item "Vistoria".

12.3.3. Para efeito de pagamento, a contratada deverá apresentar, junto com os documentos fiscais, os demais documentos relacionados abaixo:

12.3.3.1. CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS - CRF;

12.3.3.2. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO;

12.3.3.3. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS;

12.3.3.4. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS JUNTO AO GDF;

- 12.3.4. Os pagamentos de despesas somente serão efetivados após sua regular liquidação e emissão de Previsão de Pagamento – PP, conforme o previsto no artigo 63, do Decreto nº 32.598, de 15 de Dezembro de 2010.
- 12.3.5. O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente (gestor ou fiscal do contrato), do documento de cobrança apresentado pela contratada.
- 12.3.6. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 12.3.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 12.3.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 12.3.8.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- 12.3.9. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 12.3.10. Não será efetuado pagamento à Contratada enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.
- 12.3.11. Todos os pagamentos serão realizados em estrita observação à instrução dos autos, descontando do valor total da fatura eventuais glosas apontadas pelos gestores do contrato.
- 12.4. A Locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador/Contratado, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento.
- 12.4.1. Por força do Decreto Distrital 32.767/2011 e alterações posteriores, as empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), os pagamentos serão feitos exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB.
- 12.4.2. Excluem-se das disposições do art. 6º do Decreto nº 32.767, de 17/02/2011:
- 12.4.2.1. Os pagamentos a empresas vinculadas ou supervisionadas pela Administração Pública federal;
- 12.4.2.2. Os pagamentos efetuados à conta de recursos originados de acordos, convênios ou contratos que, em virtude de legislação própria, só possam ser movimentados em instituições bancárias indicadas nos respectivos documentos;
- 12.4.2.3. Os pagamentos a empresas de outros Estados da federação que não mantenham filiais ou representações no Distrito Federal e que venceram processo licitatório no âmbito deste ente federado.
- 12.4.3. Nos termos do art. 61 do Decreto nº 32.598/2010 alterado pelos Decretos 37.815/2016 e 44.330/2023, para liquidação da despesa, é indispensável constar do processo:
- 12.4.3.1. Nota de empenho;
- 12.4.3.2. Atestado de recebimento do material, de prestação do serviço ou de execução da obra, emitido por agente credenciado, na primeira via do documento fiscal, salvo nos casos previstos no §1º do artigo 64 e no caso de o processo ter sido iniciado por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI
- 12.4.3.3. Termo circunstanciado que comprove o recebimento do serviço ou a execução da obra, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 140 da Lei nº 14.133, de 2021, emitido por agente ou comissão designada pela autoridade competente.
- 12.4.3.4. Data, nome por extenso, em carimbo ou letra de forma, número de matrícula e cargo ou função, sob as assinaturas dos servidores que os instruírem o processo; e
- 12.4.3.5. Documento eletrônico atestando a prestação do serviço relativo a um ou mais documentos fiscais, assinado por servidor ou comissão designado para tal ato, nos casos de os processos terem sido iniciados por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

13. CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÕES

- 13.1. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas que atuem no ramo de atividade compatível com o objeto licitado e que atendam às condições exigidas neste Termo de Referência.
- 13.2. Não poderão participar deste certame:

13.2.1. Interessados que se encontrem com falência decretada, em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução e liquidação;

13.2.2. Interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Distrito Federal;

13.2.3. Empresa cujo proprietário seja servidor do Distrito Federal e/ou que possua sócio que tenha vínculo de parentesco com servidor da Administração Regional de Ensino de Brazlândia, conforme disposto no inciso IV do art. 14 da Lei nº 14.133/2021, sendo que a alteração do contrato social no curso do certame não descaracteriza a vedação e constitui indício de simulação e fraude à licitação;

13.2.4. Interessados que não possuam habilitações compatíveis com o ramo do objeto licitado.

13.2.5. Os interessados em apresentar imóveis para locação destinados à Secretaria de Educação devem estar cientes de que **apenas serão aceitas propostas que atendam integralmente às especificações mínimas e qualificações técnicas exigidas**. Essas especificações e qualificações incluem o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no presente documento, necessários para a adequada apresentação e execução do objeto a ser contratado.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 14.1. As despesas decorrentes do objeto deste Termo de Referência correrão à conta dos recursos consignados à cargo da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal – SEEDF, cujo programa de trabalho e elemento de despesa específica constará da respectiva Nota de Empenho.
- 14.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

I) Id do item no PCA: 36909
- 14.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes.

15. ESTIMATIVA DE PREÇO

- 15.1. Para fins de aceitação da proposta final deverá ser considerado o valor da avaliação da terracap.

Localização do Imóvel	Áreas de interesse	Área Mínima m²	Área Máxima m²	Valor por m²	Valor mensal da locação	Valor anual da locação
BRAZLÂNDIA - DF	Área útil	2.459	3.535m²	R\$ R\$23,90	R\$ 84.486,50	R\$ 1.013838,00

16. DA FISCALIZAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

- 16.1. Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate a Corrupção por meio do telefone 0800-6449060, conforme Decreto Distrital nº 34.031, de 12 de dezembro de 2012.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 17.1. Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei nº 8.245/91 e do Decreto 33.788 de 13 de julho de 2012, bem como os demais regulamentos e normas pertinentes, podendo os autos serem encaminhados à Assessoria-Jurídico Legislativa – AJL.

18. DOS ANEXOS

18.1. Integra este Termo, para todos os fins e efeitos, o seguinte anexo:

ANEXO I - Modelo de proposta

ANEXO II - Quadro de requisitos obrigatórios do imóvel

NEUSELI RODRIGUES ALVES DA SILVA

Coordenadora Regional de Brasília

Aprovo,

Considerando os termos do §3º, do Art. 71º, do Decreto Distrital nº 44.330, de 16 de março de 2023, o qual regulamenta a [Lei Federal 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, **APROVO** o presente Termo de Referência, o qual motiva a necessidade de locação de imóvel da Coordenação Regional de Brasília e ratifico a veracidade de todas as informações exaradas.

FRANCISCO DAS CHAGAS PAIVA DA SILVA

Subsecretário de Administração Geral

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

À Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal,
SCN Qd. 6 Bl. B – Edifício Venâncio 3000 – Asa Norte – Brasília/DF – 70716-900.

Apresentamos à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal proposta em obediência ao Edital de Pregão eletrônico n.º com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Unidades Administrativas/Escolar dessa Secretaria, nos seguintes termos:

a) dados do imóvel:

b) prazo de entrega do imóvel em funcionamento e com todas as adaptações necessárias: 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do Contrato;

c) área total: metros quadrados (m²);

Detalhamento da área total	Metragem total de cada área (m²)	Custo total de cada área (R\$)	Custo do m² (R\$)
área interna			
área de circulação (no mínimo 10% da área interna)		x	x
área externa coberta			
área externa descoberta			
TOTAL			

d) valor mensal do aluguel: R\$
(.....);

e) valor mensal do condomínio: R\$ (); (observação: caso haja, devendo ser detalhados os serviços que serão prestados, sua periodicidade e condições)

f) valor do IPTU: R\$ (.....);

Declaramos que:

a) o imóvel ofertado estará disponível à Secretaria de Estado de Educação conforme previsto no Edital e nesta proposta comercial em até 30 dias a contar da data de assinatura do contrato;

b) nos preços cotados estão incluídas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos com suporte técnico e administrativo, impostos, seguros, taxas, ou quaisquer outros que possam incidir sobre gastos da empresa, sem quaisquer acréscimos em virtude de expectativa inflacionária e deduzidos os descontos eventualmente concedidos.

Validade da proposta: dias. *(Observação: não inferior a 60 dias)*

DADOS DA EMPRESA

Razão Social:

CNPJ:

Inscrição Estadual:

Inscrição Distrital:

Endereço:

Telefone:

Fax:

Cidade:

UF:

Banco:

Agência:

Conta Corrente:

DADOS DO REPRESENTANTE PARA FIM DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E ASSINATURA DO CONTRATO:

Nome:

CPF:

Cargo/Função:

Carteira de Identidade/Expedido por:

Nacionalidade:

Estado Civil:

Endereço:

Telefone:

Endereço Eletrônico:

Local, data e assinatura.

Anexos:

- a) tabela de requisitos mínimos e desejáveis, acompanhada da documentação comprobatória;
- b) levantamento arquitetônico do imóvel (planta baixa do imóvel, planta de corte, planta de elétrica, planta de lógica, planta de hidráulica, planta de fachada, planta de cobertura, planta de situação).
- c) documentos exigidos e outros julgados necessários.

ANEXO II

QUADRO DE REQUISITOS OBRIGATÓRIOS DO IMÓVEL		
Pregão nº:		
Objeto:		
Valor:		
Prazo:		
Tabela de Documentação		Apresentou
Itens		Sim Não
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;		
Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;		
Acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;		
Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;		
Adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador após as vistorias;		
Certidão negativa de IPTU do imóvel;		
Certidão de quitação com taxas;		
Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;		
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;		
Certidão Negativa de Débitos – CND, emitida pelo INSS – Instituto Nacional de Seguridade Social, devidamente atualizada (Lei nº 8.212/91);		
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.		
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);		
Certidão de Regularidade com a Fazenda do Distrito Federal;		
Certidão negativa de débitos de tributos e contribuições federais.		
Observação: Haverá a análise das condições do imóvel que será realizada pela área técnica da Subsecretaria de Infraestrutura Escolar (Siae).		

Neuseli Rodrigues Alves da Silva
Coordenação Regional de Ensino de Brasília
Coordenadora

(APÊNDICE DO ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR ID. 191164711)

ANEXO II

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

Havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção, no telefone 0800-6449060

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ____/2026, QUE ENTRE SI FAZEM O DISTRITO FEDERAL, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO E A EMPRESA _____ -
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____.

O **DISTRITO FEDERAL**, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCAÇÃO**, com sede no Shopping ID, Setor Comercial Norte, Quadra 6, Conjunto A, Edifício Venâncio 3.000, Bloco B, Asa Norte, CEP 70716-900, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.394.676/0001-07, neste ato representada pela Secretária de Estado de Educação do Distrito Federal, **HÉLVIA MIRIDAN PARANAGUÁ FRAGA**, nomeada pelo Decreto de 14 de julho de 2021, publicado no DODF – Edição Extra nº 59-A, de 14/07/2021, com delegação de competência conferida pelo Decreto nº 21.396, de 31 de julho de 2000, portadora da Matrícula Funcional nº 0300692-1, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede _____, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada por _____, na qualidade de Sócio-Administrador, conforme atos constitutivos da empresa, tendo em vista o que consta no Processo nº _____ e em observância às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do Decreto Distrital nº 44.330, de 2023, do Decreto Distrital nº 45.038, de 2023, do Decreto Distrital nº 39.537, de 18 de dezembro de 2018, do Decreto nº 20.769, de 3 de novembro de 1999, do Decreto nº 33.788, de 2012, da Lei Distrital nº 6.138, de 2018, e suas alterações, dos entendimentos consubstanciados nos Pareceres nº 949/2012 – PROCAD/PGDF e nº 607/2015 – PRCON/PGDF, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e do Código Civil, sem prejuízo da aplicação dos demais normativos que regem a matéria, resolvem celebrar o presente **Termo de Contrato**, decorrente do **Termo de Referência nº (id. 190006981)** e do **Edital para Locação de Imóvel (id. 194844015)**, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO**

- 1.1. O presente termo de contrato que tem por objeto a locação de imóvel não residencial localizado na Região Administrativa de Brazlândia/DF, para instalação da unidade escolar ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, com área disponível para locação de no mínimo **2.459,6m²** e máxima de **3.535m²** para atender a Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia - CRE/Brazlândia, conforme especificações e condições contidas neste Edital e seus anexos.
- 1.2. Para fins de aceitação da proposta final deverá ser considerado o valor da avaliação da terracap.

Localização do Imóvel	Áreas de interesse	Área Mínima m²	Área Máxima m²	Valor por m²	Valor mensal da locação	Valor anual da locação
BRAZLÂNDIA - DF	Área útil	2.459	3.535m²	R\$ R\$23,90	R\$ 84.486,50	R\$ 1.013838,00

- 1.3. Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:
- 1.4. O Termo de Referência (190006981).
- 1.4.1. A Proposta da Locadora (_____).
- 1.4.2. Eventuais anexos dos documentos supracitados.
- 1.5. O presente contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. **CLÁUSULA SEGUNDA - FORMA DE CONTRATAÇÃO**

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 01/04/2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA - DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCADORA**

- 3.1. Conforme o artigo 22 da Lei n.º 8.245/1991, o locador/proprietário é obrigado a:
- 3.1.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

- 3.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
 - 3.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - 3.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
 - 3.1.5. Fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
 - 3.1.6. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
 - 3.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
 - 3.1.8. Pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
 - 3.1.9. Exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.
 - 3.1.10. Realizar, às suas expensas, todas as manutenções de caráter estrutural no imóvel ora locado, tais como reparos ou substituições nas fundações, vigas, colunas, lajes, coberturas, telhado, rede hidráulica e elétrica principal, bem como demais elementos que comprometam a solidez, segurança e funcionalidade da edificação.
- 3.2. Comunicar à LOCATÁRIA, respeitado a boa fé, qualquer alteração na titularidade do imóvel, na matrícula imobiliária, na composição societária, na representação legal ou em quaisquer condições que possam impactar a execução do contrato, apresentando a respectiva documentação comprobatória atualizada.
- 3.3. Manter, durante toda a vigência do contrato, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, inclusive quanto à regularidade fiscal e jurídica, apresentando à Administração, sempre que solicitado, a documentação comprobatória atualizada.

4. **CLÁUSULA QUARTA - DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

- 4.1. Conforme o artigo 23 da Lei n.º 8.245/1991, a locatária é obrigada a:
- 4.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
 - 4.1.2. Servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
 - 4.1.3. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
 - 4.1.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - 4.1.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
 - 4.1.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
 - 4.1.7. Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
 - 4.1.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
 - 4.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
 - 4.1.10. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
 - 4.1.11. Pagar o prêmio do seguro de fiança.

5. **CLÁUSULA QUINTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 5.1. A SEE/DF, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária.
- 5.2. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pela SEE/DF, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991.
- 5.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria.
- 5.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador/Contratado nas condições em que foi recebido pela Locatária, na forma descrita no Termo de Entrega das Chaves e no Relatório de Vistoria de Recebimento do Imóvel, salvo os desgastes naturais do uso normal e as modificações e benfeitorias autorizadas pelo Locador, sem ônus ao Locatário/Contratante.
- 5.5. Demais disposições a respeito das benfeitorias e da conservação do imóvel serão pormenorizadas em instrumento contratual.

6. **CLÁUSULA SEXTA - VALOR DO ALUGUEL**

- 6.1. Para fins de aceitação da proposta final deverá ser considerado o valor da avaliação da terracap.

Localização do Imóvel	Áreas de interesse	Área Mínima m²	Área Máxima m²	Valor por m²	Valor mensal da locação	Valor anual da locação
BRAZLÂNDIA - DF	Área útil	2.459	3.535m²	R\$ R\$23,90	R\$ 84.486,50	R\$ 1.013838,00

7. **CLÁUSULA SÉTIMA - PAGAMENTO**

7.1. **LIQUIDAÇÃO**

- 7.1.1. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
- 7.1.2. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 7.1.2.1. o prazo de validade;
 - 7.1.2.2. a data da emissão;
 - 7.1.2.3. os dados do contrato e do órgão contratante;
 - 7.1.2.4. o período respectivo de execução do contrato;
 - 7.1.2.5. o valor a pagar; e
 - 7.1.2.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 7.1.3. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;
- 7.1.4. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133/2021](#).

7.1.5. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

7.1.6. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.1.7. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.1.8. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à extinção contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.1.9. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela extinção do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

7.2. PRAZO DE PAGAMENTO

7.2.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 dias contados da finalização da liquidação da despesa.

7.2.2. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice [Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI] de correção monetária.

7.3. FORMA DE PAGAMENTO

7.3.1. O pagamento será efetuado de acordo com as Normas de Execução Orçamentária, Financeira e Contábil do Distrito Federal, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura de Serviços e após atesto pelo gestor do Contrato.

7.3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel, conforme descrito no item "Vistoria".

7.3.3. Para efeito de pagamento, a contratada deverá apresentar, junto com os documentos fiscais, os demais documentos relacionados abaixo:

7.3.3.1. CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS - CRF;

7.3.3.2. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO;

7.3.3.3. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS;

7.3.3.4. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS JUNTO AO GDF;

7.3.4. Os pagamentos de despesas somente serão efetivados após sua regular liquidação e emissão de Previsão de Pagamento – PP, conforme o previsto no artigo 63, do Decreto nº 32.598, de 15 de Dezembro de 2010.

7.3.5. O pagamento somente será efetuado após o atesto, pelo servidor competente (gestor ou fiscal do contrato), do documento de cobrança apresentado pela contratada.

7.3.6. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.3.7. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.3.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.3.8.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.3.9. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da [Lei Complementar nº 123, de 2006](#), não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

7.3.10. Não será efetuado pagamento à Contratada enquanto houver pendência de liquidação da obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

7.3.11. Todos os pagamentos serão realizados em estrita observação à instrução dos autos, descontando do valor total da fatura eventuais glosas apontadas pelos gestores do contrato.

7.4. A Locatária não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo Locador/Contratado, que porventura não tenha sido acordada neste instrumento.

7.4.1. Por força do Decreto Distrital 32.767/2011 e alterações posteriores, as empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), os pagamentos serão feitos exclusivamente, mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB.

7.4.2. Excluem-se das disposições do art. 6º do Decreto nº 32.767, de 17/02/2011:

7.4.2.1. Os pagamentos a empresas vinculadas ou supervisionadas pela Administração Pública federal;

7.4.2.2. Os pagamentos efetuados à conta de recursos originados de acordos, convênios ou contratos que, em virtude de legislação própria, só possam ser movimentados em instituições bancárias indicadas nos respectivos documentos;

7.4.2.3. Os pagamentos a empresas de outros Estados da federação que não mantenham filiais ou representações no Distrito Federal e que venceram processo licitatório no âmbito deste ente federado.

7.4.3. Nos termos do art. 61 do Decreto nº 32.598/2010 alterado pelos Decretos 37.815/2016 e 44.330/2023, para liquidação da despesa, é indispensável constar do processo:

7.4.3.1. Nota de empenho;

7.4.3.2. Atestado de recebimento do material, de prestação do serviço ou de execução da obra, emitido por agente credenciado, na primeira via do documento fiscal, salvo nos casos previstos no §1º do artigo 64 e no caso de o processo ter sido iniciado por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI

7.4.3.3. Termo circunstanciado que comprove o recebimento do serviço ou a execução da obra, nos termos da alínea "b" do inciso I do artigo 140 da Lei nº 14.133, de 2021, emitido por agente ou comissão designada pela autoridade competente.

7.4.3.4. Data, nome por extenso, em carimbo ou letra de forma, número de matrícula e cargo ou função, sob as assinaturas dos servidores que os instruírem o processo; e

7.4.3.5. Documento eletrônico atestando a prestação do serviço relativo a um ou mais documentos fiscais, assinado por servidor ou comissão designado para tal ato, nos casos de os processos terem sido iniciados por meio do Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

8. **CLÁUSULA OITAVA - VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

8.1. O prazo de vigência da contratação é de 05 anos, ou seja, 60 meses, contados da assinatura do contrato pelas partes.

8.2. O prazo acima pode ser prorrogado na forma da legislação vigente, desde que comprovada, a cada exercício financeiro, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação, nos termos da Lei 14.133/21 e demonstrada vantajosidade compatibilidade dos preços de mercado.

8.2.1. Antes de prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo.

8.3. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

9. **CLÁUSULA NONA - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

9.1. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/1991.

9.2. O contrato deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como que competirá à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal (SEE/DF) proceder a esta averbação.

10. **CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE**

10.1. Transcorrido o prazo de 12 meses do contrato ou do último reajuste, o valor do aluguel poderá ser reajustado, a contar da data do orçamento estimado, mediante solicitação formal do Locador/Contratado, tendo como base os índices previstos como: Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, IPCA, Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, IPC (FIPE) e IGP (FGV).

10.2. Salienta-se que, conforme preceitua o artigo 5º da [Lei nº 14.133/21](#), o índice escolhido deve ser o mais vantajoso para a administração pública em respeito ao princípio da economicidade; assim, quando a aplicação desse acarretar valor superior ao praticado no mercado, esse não será aplicado. Na falta desses índices, o reajuste será realizado pela média de 03 índices a escolha das partes que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

10.3. O reajuste, decorrente de solicitação do Locador/Contratado, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para prorrogação de vigência ou alteração contratual.

11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Distrito Federal deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

11.1.1. Unidade Orçamentária: _____;

11.1.2. Fonte de Recursos: _____;

11.1.3. Programa de Trabalho: _____;

11.1.4. Natureza da Despesa: _____;

11.1.5. Nota de Empenho: _____;

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO**

12.1. O Distrito Federal, por meio da Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal, designará, se for o caso, em ato publicado no DODF, 1 ou mais fiscais do contrato, e, ainda, 1 ou mais gestores do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021 e art. 10 do Decreto Distrital 44.330/2023, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

12.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

12.3. O representante da Locatária/Contratante deverá ter a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

12.4. O Locador/Contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pela Locatária, conforme Art. 120 da Lei 14.133/2021.

13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ALTERAÇÕES**

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 01/04/2021.

13.2. A Locadora é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% do valor inicial atualizado do contrato.

13.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da Locatária, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 01/04/2021).

13.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 01/04/2021.

14. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

14.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a Pregoeiro/a durante o certame;

14.1.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado (Decisão TCDF nº 2892/1019), não mantiver a proposta ou o lance em especial quando:

14.1.2.1. Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

14.1.2.2. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

14.1.2.3. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

14.1.2.4. Deixar de apresentar amostra;

14.1.2.5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do Edital;

14.1.3. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

14.1.3.1. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

14.1.4. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

14.1.5. Fraudar a licitação;

14.1.6. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

14.1.6.1. Agir em conluio ou em desconformidade com a Lei;

14.1.6.2. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

14.1.6.3. Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

14.1.7. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

14.1.8. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

14.2. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

14.2.1. Advertência;

14.2.2. Multa;

14.2.3. Impedimento de licitar e contratar; e

14.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

14.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

14.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

- 14.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
 - 14.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 14.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 14.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 14.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% (meio por cento) a 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.
- 14.4.1. Para as infrações previstas nos itens 14.1.1, 14.1.2 e 14.1.3, a multa será de 0,5% (meio por cento) a 15% (quinze por cento) do valor do contrato licitado.
 - 14.4.2. Para as infrações previstas nos itens 14.1.4, 14.1.5, 14.1.6, 14.1.7 e 14.1.8, a multa será de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado.
- 14.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 14.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 14.7. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 14.1.1, 14.1.2 e 14.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- 14.8. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 14.1.4, 14.1.5, 14.1.6, 14.1.7 e 14.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 14.1.1, 14.1.2 e 14.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.
- 14.9. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 14.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.
- 14.10. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
- 14.11. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que ver proferido a decisão recorrida que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
- 14.12. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.
- 14.13. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
- 14.14. A aplicação das sanções previstas neste Edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.
- 14.15. Os procedimentos para apuração de responsabilidade e aplicação das sanções administrativas a licitantes e contratados no âmbito da SEEDF, devem estar de acordo com a Portaria Nº 1.068, de 26 de agosto de 2024.
15. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - EXTINÇÃO CONTRATUAL**
- 15.1. A Locatária poderá extinguir o contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à Locadora, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, também em casos em que o interesse público demandar.

- 15.2. O contrato vigorará pelo prazo estabelecido, observado que sua duração ficará limitada ao menor prazo possível, compatível com o atendimento do interesse público, podendo ser extinto antecipadamente caso atingida a finalidade que justificou a contratação.
- 15.3. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:
- 15.3.1. A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.
- 15.3.1.1. A extinção mencionada no item 15.3.1 ocorrerá apenas na próxima data de aniversário do contrato e não poderá ocorrer em prazo inferior a 2 (dois) meses, contado da referida data.
- 15.4. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumerada no art. 137 da Lei nº 14.133, de 01/04/2021.
- 15.5. Nas hipóteses de extinção de que trata a Lei nº 14.133, de 01/04/2021, desde que ausente a culpa da Locadora, a Locatária a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 15.6. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos da Lei nº 14.133, de 01/04/2021, a Locatária decida devolver o imóvel e extinguir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 dias.
- 15.7. Na hipótese de ausência de notificação tempestiva, e desde que a Locadora não tenha concorrido para a extinção, a Locatária ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **1 (um) mês de aluguel**, calculada proporcionalmente ao prazo remanescente do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e do art. 413 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
- 15.8. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a Locatária poderá considerar o contrato extinto imediatamente, ficando dispensada de qualquer previa notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.
- 15.9. O procedimento formal de extinção terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à Locadora ou por via postal, com aviso de recebimento, também poderá ser realizada por publicação no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF).
- 15.10. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurados o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 15.11. Considerando o interesse público envolvido e a natureza das atividades a serem desenvolvidas no imóvel, destinadas ao funcionamento de sede de órgão do Poder Público, fica vedada à Locadora a extinção unilateral do contrato sem comunicação prévia mínima de 180 (cento e oitenta) dias, sujeitando-se, em caso de descumprimento, às penalidades cabíveis.
16. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGRAS PERTINENTES À LGPD**
- 16.1. A Locatária e a Locadora se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:
- 16.1.1. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º, 11 e/ou 14 da Lei nº 13.709, de 14/08/2018, às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.
- 16.1.2. O tratamento seja limitado às atividades necessárias para o alcance das finalidades do objeto do ajuste ou, quando for o caso, ao cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD).
- 16.1.3. Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria execução do objeto, aquela será realizada mediante consentimento dos titulares e após prévia aprovação da Locatária, responsabilizando-se a Locadora pela obtenção e gestão das informações. Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados neste contrato e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outras finalidades.
- 16.1.3.1. Eventualmente, podem as partes convencionar que a Locatária será responsável por obter o consentimento dos titulares.

16.1.4. Os sistemas que servirão de base para armazenamento dos dados pessoais coletados, seguem um conjunto de premissas, políticas, especificações técnicas, devendo estar alinhados com a legislação vigente e as melhores práticas de mercado.

16.1.5. Os dados obtidos em razão deste contrato serão armazenados em um banco de dados seguro, com garantia de registro das transações realizadas na aplicação de acesso (log), adequado controle baseado em função (role based access control) e com transparente identificação do perfil dos credenciados, tudo estabelecido como forma de garantir inclusive a rastreabilidade de cada transação e a franca apuração, a qualquer momento, de desvios e falhas, vedado o compartilhamento desses dados com terceiros.

16.1.5.1. A Locadora se compromete a não realizar transferência internacional de dados pessoais, sem autorização expressa da Locatária, a qual será precedida de análise quanto ao cumprimento das determinações constitucionais e legais autorizadas do referido compartilhamento.

16.2. A Locadora dará conhecimento formal aos seus empregados das obrigações e condições acordadas nesta cláusula, inclusive no tocante à Política de Privacidade da Locatária.

16.3. O eventual acesso, pela Locadora, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos de negócio, implicará para a Locadora e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, no curso do presente contrato e pelo prazo de até 10 anos contados de seu termo final.

16.4. As partes cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e nas leis e nos regulamentos de proteção de dados em vigor e, também, no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público e órgãos de controle administrativo.

16.5. Uma parte deverá informar à outra, sempre que receber uma solicitação de um titular de dados, a respeito de dados pessoais da outra parte, abstendo-se de responder qualquer solicitação, exceto nas instruções documentadas ou conforme exigido pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), leis e regulamentos de proteção de dados em vigor.

16.6. A Locadora manterá contato formal com a Locatária, no prazo de 24 horas da ciência da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais de que venha a ter conhecimento ou suspeita, devendo a parte responsável, em até 10 dias corridos, tomar as medidas necessárias.

16.7. A critério da Locatária, a Locadora poderá ser provocada a colaborar na elaboração do relatório de impacto à proteção de dados pessoais, conforme a sensibilidade e o risco inerente do objeto deste contrato, no tocante a dados pessoais.

16.8. Encerrada a vigência do contrato ou declarada a desnecessidade de manter acesso ou uso dos dados pessoais, sensíveis ou não, a Locadora interromperá o tratamento e, no prazo de 30 dias, na forma determinada pela Locatária, eliminará completamente os dados pessoais e todas as suas cópias porventura existentes (em formato digital, físico ou outro), salvo quando necessitar mantê-los para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese prevista na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

16.9. Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e, também, de acordo com o que dispõe a Seção III do Capítulo VI da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

16.10. O tratamento dos dados pessoais deverá observar a boa-fé e os princípios elencados no art. 6º da Lei nº 13.709, de 14/08/2018.

17. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS**

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18/10/1991, e na Lei nº 14.133, de 01/04/2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

18. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - PUBLICAÇÃO**

18.1. Incumbirá à Locatária divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº 14.133, de 01/04/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei nº 14.133, de 01/04/2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 18/11/2011, c/c art. 7º, § 3º, inciso V, do Decreto nº 7.724, de 16/05/2012.

19. **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO**

19.1. O foro para dirimir eventuais conflitos acerca do presente objeto de contratação será o do Distrito Federal, Seção Judiciária da cidade de Brasília/DF, com exclusão de qualquer outro.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Nos termos da Lei Distrital nº 5.448, de 12/01/2015, fica proibido o uso ou emprego de conteúdo:

- I. discriminatório contra a mulher;
- II. que incentive a violência contra a mulher;
- III. que exponha a mulher a constrangimento;
- IV. homofóbico;
- VI. que represente qualquer tipo de discriminação;

20.1.1. O uso ou o emprego de conteúdo discriminatório constitui motivo para rescisão do contrato e aplicação de multa, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

20.2. Fica proibido o uso de mão de obra infantil, sob pena de rescisão do contrato e a aplicação de multa, sem prejuízo das sanções legais cabíveis, conforme disposto na Lei nº 5.061, de 08/03/2013.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FISCALIZAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

21.1. De acordo com o que dispõe o parágrafo único do Decreto nº 34.031, de 12/12/2012, havendo irregularidades neste instrumento, entre em contato com a Ouvidoria de Combate à Corrupção pelo telefone 0800-6449060.

Pela LOCATÁRIA:

Pela LOCADORA:

ANEXO III**DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E TERMO DE RESPONSABILIDADE****MODELO**

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o n.º _____, sediada no endereço _____, telefone n.º _____, por intermédio do seu representante legal Sr(a). _____, portador(a) da Carteira de Identidade n.º _____ e do CPF n.º _____, DECLARA que a empresa atende a todos os requisitos de habilitação para participação em procedimentos licitatórios, bem como RESPONSABILIZA-SE pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, nos termos da Lei nº 14.133/2021 de 01/04/2021, adotado no âmbito do DF através do Decreto nº 44.330/2023, de 16/04/2023. Com promete-se, ainda, quando solicitado pelo(a) pregoeiro(a), a efetuar o encaminhamento da presente Declaração/Termo,

devidamente assinado, à Central de Compras, no prazo de 03 (três) dias úteis, juntamente com a documentação necessária, no endereço: _____ Local, _____ de _____ de _____. _____.

Representante Legal

Observações: Preencher, preferencialmente, em papel timbrado da empresa.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO PARA OS FINS DO DECRETO Nº 39.860, DE 30 DE MAIO DE 2019

MODELO

A empresa _____, inscrita no CNPJ sob o n.º _____, sediada no endereço _____, telefone n.º _____, por intermédio do seu representante legal Sr(a). _____, portador(a) da Carteira de Identidade n.º _____ e do CPF n.º _____, DECLARA que não incorre nas vedações previstas no art. 14 da Lei nº 14.133 de 2021, e no art. 1º do Decreto nº 39.860 de 2019. Essa declaração é a expressão da verdade, sob as penas da lei.

Local, ____ de _____ de _____. _____

Representante Legal

Observações: Preencher, preferencialmente, em papel timbrado da empresa.

ANEXO V

Penalidades (Lei nº14.133/2021, Decreto Distrital nº44.330/2023 e Portaria nº 1.068, de 26 de agosto de 2024)

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14133.htm

https://www.sinj.df.gov.br/sinj/Norma/878b445155514f05a3fb411e1c2da0c0/exec_dec_44330_2023.html

PORTARIA Nº 1.068, DE 26 DE AGOSTO DE 2024[Portaria 1068 de 26/08/2024 \(sinj.df.gov.br\)](http://sinj.df.gov.br)

Documento assinado eletronicamente por **SORLENE FERREIRA - Matr.0249893-6, Diretor(a) de Deflagração das Licitações substituto(a)**, em 20/02/2026, às 15:17, 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 **FRANCISCO DAS CHAGAS PAIVA DA SILVA - Matr.0030216-3, Subsecretário(a) de Administração Geral**, em 20/02/2026, às 15:41, 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?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[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= **195401386** código CRC= **4160A4D5**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Shopping ID, SCN, Qd. 06, Conjunto A, Edifício Venâncio 3.000, Bloco B, 4º andar - CEP 70716-900 - DF

(61)3318-2904

00080-00267910/2023-87

Doc. SEI/GDF 195401386

EDF-SECRETARIA DE ESTADO DE EDUCACAO DO DF

Estudo Técnico Preliminar 157/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00080-00267910/2023-87

2. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP, foi elaborado em face da **necessidade urgente de locação de espaço físico para atendimento aos estudantes oriundos da Região Administrativa de BRAZLÂNDIA**, conforme as exposições de motivos a seguir:

- A pretensa Locação se faz necessária devido à Escola Parque da Natureza não possuir imóvel próprio pertencente à SEEDF, na cidade de Brazlândia e em função da necessidade de atendimento de todos os Estudantes, da Educação Infantil ao 5º ano do Projeto de Educação Integral, em uma região de grande demanda da comunidade e com 12 unidades escolares de área rural. Assim, a Locação de imóvel com área útil mínima de **2.459,6m²** e máxima de **3.535m²**, é para dar atendimento a demanda de **1.920** estudantes matriculados na Educação Integral que serão atendidos na Escola Parque da Natureza de Brazlândia, no ano letivo de 2026.
- Visa a implementação de políticas públicas destinadas à Educação Integral, com vistas a acomodar alunos da rede pública de ensino do Distrito Federal cujos estabelecimentos de ensino estão no Projeto de Educação Integral – Brazlândia.
- A ESCOLA PARQUE implementa em sua organização pedagógica como principal eixo, a educação integral, visando aliar a formação tradicional do ambiente didático ao exercício de atividades complementares, de caráter cultural, social e artístico, responsável pelo desenvolvimento estético, ético, social e das múltiplas dimensões que compõem a corporeidade dos sujeitos.
- Considerando as características marcantes da Região Administrativa de Brazlândia, a identidade da ESCOLA PARQUE DA NATUREZA, reflete o trajeto das centenárias propriedades rurais que imprimem em sua constituição histórica, notáveis episódios como a passagem da Coluna Prestes (1924) na região Centro-Oeste e um dos marcos zero da Missão Cruls (1892); como ainda vestígios de cemitérios do período pré-colonial e, a demarcação de trilhas por onde passaram tropeiros durante o período da mineração, época áurea da historiografia nacional, no estado de Goiás
- Outro aspecto observado na idealização dessa ESCOLA refere-se ao fato da região possuir diversas áreas de proteção ambiental. Essa potencialidade agrícola caracteriza a Região Administrativa de Brazlândia como a maior produtora de hortifrúts e granjeiros do Distrito Federal, desenhando, assim, um dos principais cinturões verdes da região geoeconômica.
- Ao longo dos três anos de atividades, a ESCOLA carece, impreterivelmente, de espaço físico adequado a empreitada didática, que assevere a plenitude da **Proposta Pedagógica** implementada.

Dessa maneira, a contratação para Locação de imóvel torna-se indispensável, para a ampliação do atendimento da Educação Integral, haja visto que o espaço não é adequado para o tempo de permanência do estudante na escola e o desenvolvimento do projeto educacional da Escola Parque.

A Escola Parque da Natureza de Brazlândia - EPNBraz é uma Instituição Educacional Pública pertencente à Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia e à Secretaria de Estado de Educação do Distrito Federal - SEEDF. Desde a fundação dela, em 09 de setembro de 2014, tem funcionado para adequar seu Projeto Político-Pedagógico aos espaços possíveis, viabilizados pelo nível central e intermediário. Contudo, a estrutura coerente com o PPP da EPNBraz está descrita no Plano Base e também no termo de referência. Isso com vistas ao aluguel de local imóvel para continuidade do funcionamento da IE até que seja providenciada pelo Estado a sede definitiva dela, com estrutura ideal.

No PPP da IE, mais especificamente nas seções Histórico e Diagnóstico, estão elencadas todas as mudanças de funcionamento pelas quais a IE vem passando desde sua fundação, sobretudo em decorrência das limitações estruturais para legitimação desse projeto, bem como os impactos disso para o cumprimento da função social e da missão institucionais, vinculadas à visão de inovação, com base em valores como: humanismo, ética, consciência política, sustentabilidade, pertencimento, criticidade e responsabilidade social.

Como está afirmado no PPP institucional (2025, p. 28-29): “As instalações em que a escola está inserida provisoriamente desde 2018, em área urbana, sem área verde, com espaços construídos limitados e com sérios problemas de manutenção, tiram as condições de fruição das experiências pedagógicas empíricas e holísticas que integram Arte, Educação Física, Educação Patrimonial e Educação Ambiental. Nossa rotina é trabalhar tendo que reduzir o potencial criativo-pedagógico da escola para caber no espaço disponível para manutenção de sua existência. Portanto, o maior desafio da EPNBraz tem sido perceber-se uma escola com PPP consolidado, sobrevivendo em cada pessoa que dela faz parte, mas sem casa, se equilibrando no improviso”. Fazer parte da IE é compreendido como a indissociabilidade entre a compreensão da função social e missão e o respeito a elas, a ponto de legitimá-las em ações e garantias legais - conforme as condições de exercício de poder para tal.

Tipificada como Escola de Natureza Especial a EPNBraz tem a especificidade de atender a comunidade escolar com a modalidade de ensino Educação Básica do Campo do Distrito Federal - instituída pela Portaria SEEDF nº 419 de 20 de dezembro de 2018, em consonância com a Estratégia 8.39 do Plano Distrital de Educação (2015-2024/25): “Implementar espaços de vivência (escola-parque) do campo como ambientes para o ensino de artes (oficinas de música, artes cênicas, artes visuais, literatura) dança e educação física escolar, ofertadas aos estudantes conforme as Diretrizes da Educação do Campo”.

Corroborando o exposto, vale reforçar que, como pode ser avaliado e confirmado pelo PPP institucional - disponível no site da SEEDF e acessível pelo link: https://www.educacao.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2025/08/ppp_ep_da_natureza_de_brazlandia.pdf, a EPNBraz tem uma Organização do Trabalho Pedagógico - OTP que, organicamente, demanda desenvolvimento de dinâmica própria de tempos e espaços, diferente das escolas regulares, para qualificação de processos educativos inter e transdisciplinares em Arte, Educação física, Educação ambiental e Educação patrimonial. Isso porque visa, como consta nesse PPP (2025, p. 67) garantir oferta de “espaço, tempo e oportunidades formativas aos estudantes nas áreas de Arte, Cultura, Educação Física, Educação Ambiental e Educação Patrimonial com vistas ao desenvolvimento integral dos estudantes/comunidade, com base na missão, na visão e nos valores institucionais expressos”.

Dessa forma, as áreas externas elencadas no Termo de Referência, são justificadas pela proposição, via PPP, de atividades pedagógicas situadas no campo legal da garantia de oferta de condições de contato com conteúdos e desenvolvimento de habilidades e experiência relativas à parte diversificada do currículo escolar, como é orientado pela Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional - LDB nº 9394/96, quanto pela Base Nacional Comum Curricular - BNCC (2018), quanto pelo Currículo em Movimento do Distrito Federal (2014/2018) e pelas Diretrizes Pedagógicas e Operacionais para a Educação Em Tempo Integral nas Unidades Escolares da Rede Pública de Ensino do Distrito Federal (2018), dentre outras normativas.

Tais áreas, somadas às demais, viabilizam a ampliação do número de Estações Educativas, já que funcionam como espaços educativos (ou salas de aula) permanentes. Assim, tornam possível a ampliação e a qualificação do atendimento à Educação (Em Tempo) Integral, já que amplia as vagas para participação de estudantes de outras escolas, que não têm sido contempladas e/ou não julgam relevante que seus estudantes participem das atividades em espaços que repetem as estruturas das escolas regulares.

Atualmente, a EPNBraz tem oito Estações Educativas ativas (Alfabetização Ecológica, Arena Circense, Artes Visuais, Brasilidades, Educação Musical, Expressão Corporal, Jogos Cooperativos e Jogos Teatrais) em dois blocos de atividades. Havendo locação de lugar, conforme o Termo de Referência em questão, há possibilidade de formação de mais dois blocos, com Estações como Jogos Aquáticos, Esportes de Aventura, Esportes Urbanos, Cozinha Experimental etc., dobrando o quantitativo de estudantes atendidos. Vale ressaltar que a maioria desses estudantes reside em áreas camponesas e são oriundos de famílias de trabalhadores camponeses, tendo a escola como único lugar para muitas dessas vivências.

Dentre essas áreas, vale pontuar sobre a Área externa 5: área de vegetação nativa preservada. Com a intencionalidade de desenvolver e/ou fortalecer o sentimento de pertencimento dos sujeitos brazlandenses ao território de vida, os princípios norteadores do PPP institucional conduzem ao desenvolvimento de práticas ou praxiologias que baseadas no contato direto com as diferentes formas de vida e elementos naturais do bioma cerrado (povos, flora, fauna, águas, relevo, solo etc.).

Assim sendo, como o Processo SEI em questão tem em vista a locação de um local provisório adequado ao bom funcionamento institucional, até que o Estado providencie instalações permanentes, compreende-se que seja possível que a escola continuar se valendo de parcerias como com o Parque Veredinha para que os estudantes não sejam totalmente privados desse contato com o cerrado preservado. Isso por um período dentro dos limites do estritamente necessário e considerando a urgência de mudança da EPNBraz do atual local provisório de funcionamento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
COORDENAÇÃO REGIONAL DE ENSINO	NEUSELI RODRIGUES ALVES DA SILVA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação tem por finalidade a **locação de imóvel não residencial**, para atender a Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia - CRE /Brazlândia, localizado na Região Administrativa de **Brazlândia/DF**, destinado à instalação e funcionamento da **Escola Parque da Natureza de Brazlândia**, unidade vinculada à SEEDF. O imóvel deverá apresentar condições estruturais, legais e operacionais que garantam a oferta de atividades pedagógicas, esportivas, ambientais, administrativas e recreativas, assegurando **segurança, acessibilidade e continuidade do serviço público educacional**.

Para atendimento adequado da demanda institucional, o imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

a) Requisitos de Área e Estrutura Física

- Área construída disponível para uso **entre 2.459,6 m² e 3.535 m², útil**.
- Ambientes que permitam a implementação de salas de atendimento por turmas, salas administrativas, espaços multiúso, áreas externas para atividades de educação ambiental, banheiros, depósitos e áreas de convivência.
- Condições de **ventilação, iluminação e conforto térmico** adequadas ao uso educacional.
- Instalações elétricas e hidráulicas em condições de funcionamento e compatíveis com a carga prevista de uso institucional.

b) Localização e Acesso

- Imóvel situado **exclusivamente** na Região Administrativa de Brazlândia/DF.
- Fácil acesso por transporte público e vias de circulação que permitam fluxo diário de estudantes e servidores.

c) Acessibilidade e Segurança

- Atendimento às normas de **acessibilidade** previstas na Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004, ou possibilidade de adequação de forma tecnicamente viável.
- Possibilidade de instalação de **controle de acesso**, vigilância e monitoramento.
- Condições estruturais que garantam **segurança física e integridade dos usuários**.

d) Conformidade Legal do Imóvel

- Apresentação de **matrícula atualizada**, livre de impedimentos à locação.
- **Habite-se** ou documento equivalente que comprove regularidade da edificação.
- **Certidão de uso e ocupação do solo** que permita atividade educacional.
- Comprovação de atendimento às normas de **segurança contra incêndio** (AVCB/CBMDF) ou compromisso de adequação antes da ocupação.

e) Capacidade de Atendimento

- O imóvel deverá comportar, de forma segura e funcional:

- **aproximadamente 47 servidores e funcionários terceirizados;**

- **atendimento rotativo semanal de cerca de 1.920 estudantes**, da Educação Infantil ao Ensino Fundamental, incluindo público oriundo de áreas rurais.

f) Modelo Contratual

- Contrato de locação de imóvel **não residencial**, conforme **arts. 89 a 92 da Lei nº 14.133/2021**.
- Pagamento mensal vinculado à **disponibilização, uso e conservação das condições do imóvel**.
- **Vistoria técnica obrigatória** para recebimento e antes do início da utilização.

Os requisitos acima garantem que o imóvel a ser locado seja **adequado, seguro, regularizado e funcional**, viabilizando o pleno funcionamento da Escola Parque da Natureza de Brazlândia, assegurando a **continuidade do atendimento educacional** e o cumprimento do interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Distrital nº 44.330/2023.

5. Levantamento de Mercado

Na hipótese de existência de **mais de uma proposta com equivalência de especificações** que atendam integralmente aos requisitos estabelecidos no edital de chamamento público, deverá ser instaurado **procedimento licitatório**, adotando-se como critério de julgamento o **menor preço** ou o **maior retorno econômico**, conforme o modelo de contratação definido, nos termos do disposto no **Capítulo IV** da legislação aplicável.

Por outro lado, caso seja apresentada apenas uma proposta, cujas características de instalações e de localização tornem tecnicamente necessária a sua escolha para atendimento da necessidade administrativa, será admitida a contratação direta, mediante inexigibilidade de licitação, desde que devidamente observada a instrução processual prevista no Capítulo V, com a devida motivação técnica e jurídica.

O levantamento de mercado, nos termos do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e do art. 60, inciso III, do Decreto Distrital nº 44.330, de 16 de março de 2023, consiste na coleta e análise sistemática de informações acerca das soluções disponíveis no mercado, abrangendo práticas adotadas, preços praticados, inovações tecnológicas e demais aspectos relevantes para o atendimento da necessidade da Administração Pública.

Essa etapa é essencial para fundamentar a escolha da solução mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico, assegurando que a decisão administrativa seja precisa, eficiente, justificada e alinhada ao interesse público, bem como compatível com os princípios da economicidade, da eficiência e da motivação dos atos administrativos.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na locação de imóvel não residencial, situado na Região Administrativa de Brazlândia/DF, para instalação e funcionamento da Escola Parque da Natureza de Brazlândia, unidade integrante da Rede Pública de Ensino do Distrito Federal, vinculada à SEEDF. A medida visa assegurar espaço físico adequado para o desenvolvimento de atividades pedagógicas, socioambientais, culturais e esportivas, em atendimento à crescente demanda estudantil da região, especialmente de comunidades rurais.

A solução envolve a identificação, seleção, vistoria, contratação, adaptação (quando necessária) e ocupação do imóvel, garantindo condições adequadas de segurança, acessibilidade, higiene e funcionamento institucional. A locação permitirá a instalação de ambientes administrativos, salas de atividades educacionais, áreas externas para práticas de educação ambiental, espaços de convivência e demais estruturas necessárias ao atendimento diário.

Ao longo do ciclo de vida do contrato, serão observadas as seguintes etapas e responsabilidades:

- Antes da ocupação:** verificação documental do imóvel (matrícula atualizada, uso permitido para atividade educacional, habite-se, conformidade urbanística e de segurança contra incêndio), realização de vistoria técnica e definição de eventuais adequações estruturais, de acessibilidade ou sinalização.
- Durante a vigência:** manutenção das condições de salubridade, segurança e uso contínuo, responsabilidade pela conservação ordinária e acompanhamento periódico das condições estruturais e operacionais.
- Gestão e fiscalização:** nomeação de gestor e fiscais técnico e administrativo, responsáveis por acompanhar o cumprimento contratual, registrar ocorrências, verificar prazos, condições e efetividade da prestação.
- Encerramento ou prorrogação:** vistoria conclusiva para verificação de eventuais reparos de responsabilidade da contratada ou da contratante, conforme cláusulas contratuais.

A solução ora proposta apresenta vantagens estratégicas:

- Atendimento célere e adequado à demanda escolar,** evitando sobrecarga de unidades existentes.
- Mitigação de custos estruturais,** ao dispensar investimento imediato em construção, reforma ou ampliação de unidades próprias.
- Flexibilidade operacional,** permitindo ajustes conforme evolução do número de estudantes e oferta educacional.

Por fim, a contratação proposta observa a necessidade de garantir ambiente escolar seguro, acessível, inclusivo e funcional, conforme parâmetros pedagógicos, legais e normativos aplicáveis, atendendo ao interesse público e aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço educacional, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Distrital nº 44.330/2023.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

01(UM) imóvel com área útil mínima de 2459,6m² à máxima de 3535m²

TIPO DE ESPAÇO	Mínimo (m²)			Máximo (m²)		
	Área	Ambientes	Área Total	Área	Ambientes	Área Total

ÁREAS INTERNAS						
Área administrativa 1: Direção, Vice – Direção (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	25	1	25
Área administrativa 2: Secretaria Escolar (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	40	1	40
Área administrativa 3: Coordenação (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	20	1	20	30	1	30
Área administrativa 4: Supervisão (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	15	2	30	25	2	50
Sala para Serviço de Orientação Educacional (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	10	1	10	20	1	20
Sala dos professores (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	40	1	40
Salas de aula (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	30	16	480	40	18	720
Sala de oficinas diversas	30	4	120	40	6	240
Sala de Leitura (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	40	2	80
Sala de Multimídia (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades coletivas inter e transdisciplinares envolvendo Educação Física, Arte (em suas diversas linguagens), Educação Ambiental e Educação Patrimonial, utilizando recursos audiovisuais e meios eletrônicos, como tecnologias educacionais confluentes com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP.)	50	1	50	50	2	100
Sala de Atividades (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	30	1	30	30	2	60
Sala Multiuso (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	30	1	30	30	2	60
Sala para servidores (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	30	1	30
Cozinha (<i>conjugada ao depósito de gêneros, à pré-lavagem e ao refeitório - conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	36	1	36	45	1	45
Depósito para acondicionamento de alimentos perecíveis e não perecíveis (<i>metade da área da cozinha - conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	25	1	25	30	1	30
Depósitos para material pedagógico (<i>conforme decreto nº 45.038/2023</i>)	16	1	16	20	1	20
Depósitos manutenção elétrica e hidráulica (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece						

que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade". Isso porque as atividades pedagógicas extrapolam os espaços das salas de aula, como caminho de fomento do sentimento de pertencimento dos estudantes ao ambiente e à rotina escolar. Tendo entre quatro e onze anos de idade, esses estudantes terão maior segurança com quaisquer materiais que possam lhes oferecer risco devidamente armazenados em depósito específico.)	5	1	5	10	1	10
Depósitos de material de limpeza (conforme decreto nº 45.038/2023)	16	1	16	20	1	20
Refeitório para alunos (conforme decreto nº 45.038/2023)	320	1	320	450	1	450
Sanitários para os Servidores (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins.)	4	2	8	4	4	16
Sanitários femininos para alunos com vestiários (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins.)	2	5	10	3	8	24
Sanitários masculinos para alunos com vestiários (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins.)	2	5	10	3	8	24
Sanitário acessível (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê área mínima para este espaço específico. Porém, para atender ao art. 13 desse mesmo decreto, que estabelece que "Toda instituição educacional pública e privada deve oferecer condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança e acessibilidade", é essencial que o espaço viabilize o uso satisfatório nos termos do art. 13, para os devidos fins. Assim, que se cumpra o estabelecido pela NBR 9050 - 1,50m x 2,0m)	4	2	8	4	4	16
ÁREA TOTAL (aproximada)			1.349m²			2.150 m²
ÁREAS EXTERNAS COBERTAS						
Quadra de esportes (conforme decreto nº 45.038/2023 - 14mx27m)	378	1	378	432	1	432
ÁREA TOTAL (aproximada)			378m²			432m²
ÁREAS EXTERNAS DESCOBERTAS						
Área externa 2: pátio descoberto (conforme decreto nº 45.038/2023)	378	1	378	432	1	432

Área externa 3: horta (conforme decreto nº 45.038/2023)	36	1	36	50	1	50
Área externa 4: parque infantil descoberto (conforme decreto nº 45.038/2023)	25	2	50	30	2	60
Área externa 5: área de vegetação nativa preservada (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluentes com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Ambiental, com as atividades inter e transdisciplinarizadas com Arte (em suas diversas linguagens), Educação Física e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de agroecologia, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada na Alfabetização Ecológica e na Agroecologia, com vistas ao aprimoramento das relações entre as diferentes formas de vida cerratenses a partir da atuação consciente das pessoas que fazem parte do território. Dessa forma, é necessário o contato direto dos estudantes com a flora e, nos limites de segurança, com a fauna do cerrado, adequando as atividades ao perímetro disponível.	0	0	0	0	0	0
Área externa 6: viveiro (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluentes com a missão, a visão e os valores institucionais expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Ambiental, com as atividades inter e transdisciplinarizadas com Arte (em suas diversas linguagens), Educação Física e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de agroecologia, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada na Alfabetização Ecológica e na Agroecologia, com vistas ao aprimoramento das relações entre as diferentes formas de vida cerratenses a partir da atuação consciente das pessoas que fazem parte do território.)	20	1	20	40	1	40
Área externa 7: (área de) piscina (O decreto nº 45.038/2023, tomado como base para a análise em questão, não prevê este espaço específico. Porém, ele é essencial para a implementação do Projeto Político-Pedagógico da unidade demandante (EPNBraz), tendo em vista o desenvolvimento qualificado de atividades institucionais confluentes com a missão, a visão e os valores expressos em seu PPP. Um dos eixos estruturantes do PPP da EPNBraz é a Educação Física, com as atividades inter e transdisciplina rizadas com Arte (em suas diversas linguagens), Educação Ambiental e Educação Patrimonial. Dessa forma, são desenvolvidos projetos e ações educativas de corporeidade e movimento, em todas as Estações Educativas e de forma aprofundada nas Atividades Aquáticas, com vistas ao aprimoramento da consciência corporal.)	25	1	25	50	1	50
ÁREA TOTAL (aproximada)			509m²			632m²
ÁREA DE CIRCULAÇÃO (10%)			223,6m²			321m²
ÁREA MÍNIMA TOTAL (Internas + Externas cobertas + Externas descobertas + 10% de circulação)			2.459,6m²	ÁREA MÁXIMA TOTAL		3.535m²

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 84.486,50

À luz do disposto no art. 88 do Decreto nº 44.330/2023, após pesquisa de preços e de mercado, com vistas a definir o valor estimado para a presente contratação na RA de Brazlândia, Conforme o Despacho – SEE/SUAG/ULIC/DPROL/GPESQ(183961518) da Gerência de Pesquisa de Preços. Obteve-se o valor médio do m² comercial de R\$ 23,90 (vinte e três reais e noventa centavos.), para a locação. Foi considerando a necessidade de uma área útil máxima de 3.535m², multiplicado pelo valor médio mensal, obtivemos o R\$ 84.486,50 (**oitenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos**). e valor estimado anual de R\$ 1.013.838,00 (um milhão, treze mil oitocentos e trinta e oito reais). Para fins de aceitação da proposta final deverá ser considerado o valor da avaliação da Terracap.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Em razão da natureza do serviço de locação de imóvel, destinado a abrigar as instalações da Escola Parque da Natureza de Brazlândia, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que o objeto deve ser atendido de forma integral.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Recomenda-se a análise da necessidade de contratação de serviços complementares e indispensáveis à efetiva utilização do imóvel locado, tanto na fase inicial quanto durante a vigência contratual. Ressalta-se que, para o regular funcionamento da unidade escolar, são imprescindíveis os serviços de vigilância patrimonial, conservação, limpeza e cocção.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O Plano de Contratação Anual (PCA) deve ser elaborado pelos órgãos com o objetivo de planejar suas contratações, podendo ser ajustado conforme estabelecido na Portaria nº 887, de 06 de novembro de 2024. Atualmente, há integração entre o Sistema de Gestão de Atas de Registro de Preços (SGARP) e o Sistema e-Compras, o que permite aos órgãos responderem a Intenções de Registro de Preços apenas para itens previamente previstos em seus PCAs, nos respectivos exercícios. Dessa forma, o SGARP bloqueia automaticamente as respostas relacionadas aos objetos que não estejam incluídos nos respectivos Planos de Contratação Anual.

O Plano de Contratações Anual leva em consideração as demandas a serem atendidas no decorrer do ano de 2025.

É fundamental garantir o alinhamento entre a contratação e o planejamento estratégico da SEEDF. O Planejamento de Contratações e Aquisições (PCA) deve refletir de maneira precisa as necessidades identificadas e os objetivos estabelecidos para a melhoria das instalações e recursos. Esse alinhamento assegura que a Locação de espaço para a Escola Parque da Natureza de Brazlândia, esteja em consonância com o planejamento a longo prazo, otimizando a alocação de recursos e atendendo de forma eficaz às demandas da SEEDF. A integração entre o PCA e processo de contratação não só maximiza a eficiência e a eficácia das contratações, mas também contribui para o cumprimento das metas e estratégias institucionais.

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

Id do item no PCA: **36909** - Locação de imóveis, LOCAÇÃO DE IMÓVEL, descrição: locação de imóveis na Região Administrativa de Brazlândia/DF, para instalação da unidade escolar ESCOLA PARQUE DA NATUREZA DE BRAZLÂNDIA, com área disponível para locação de no mínimo 2459,6 m² para atender a Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia - CRE/Brazlândia, conforme especificações e condições contidas neste ETP.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel destinado à instalação da Escola Parque da Natureza de Brazlândia visa garantir **condições adequadas de infraestrutura física** para o atendimento da demanda educacional crescente na Região Administrativa de Brazlândia. A medida permitirá o funcionamento regular da unidade, atendendo aproximadamente 1.920 estudantes ao longo da semana, além de servidores e profissionais terceirizados, assegurando continuidade e qualidade na oferta do ensino público.

A contratação proporcionará, dentre outros benefícios:

- **Melhoria na acessibilidade da população estudantil**, especialmente de crianças e adolescentes residentes na zona rural, reduzindo deslocamentos longos e barreiras de acesso à educação.

- **Ambiente escolar adequado**, com espaços para atividades pedagógicas, recreativas, culturais e socioambientais, em consonância com o projeto pedagógico diferenciado da Escola Parque.
- **Prevenção da superlotação em outras escolas da região**, contribuindo para a distribuição equilibrada das matrículas e para melhores condições de ensino-aprendizagem.
- **Resposta célere à necessidade emergente**, sem a exigência de investimentos imediatos em construção ou ampliação de prédios públicos, garantindo economia de tempo e recursos.
- **Fortalecimento da política educacional territorial**, assegurando a presença da escola como equipamento público comunitário, integrador e de referência local.
- **Conformidade com os princípios da continuidade do serviço público, eficiência e interesse social**, previstos na Lei nº 14.133/2021 e regulamentados pelo Decreto Distrital nº 44.330/2023.

Assim, a locação revela-se a solução mais **adequada, eficiente e vantajosa** para atender às necessidades atuais da Rede Pública de Ensino em Brazlândia, promovendo acesso à educação de qualidade em tempo oportuno.

13. Providências a serem Adotadas

Para assegurar a adequada instrução processual e a efetiva realização da contratação pretendida, deverão ser observadas as seguintes providências, a serem executadas pelas áreas responsáveis:

Elaboração e validação das especificações do imóvel pela Coordenação Regional de Ensino de Brazlândia (CRE/Brazlândia), contendo todos os parâmetros obrigatórios de funcionalidade, higiene, acessibilidade, segurança, infraestrutura e metragem útil, em conformidade com as necessidades pedagógicas e administrativas da unidade escolar.

Realização de vistoria técnica conjunta pela Subsecretaria de Infraestrutura Escolar (SIAE) e Diretoria de Engenharia e Arquitetura (DEA/SIAE), para verificar a adequação do imóvel selecionado às condições de uso, bem como identificar eventuais ajustes ou adequações necessárias para garantir a plena operacionalização da escola.

Formalização da avaliação de mercado dos valores locatícios, mediante:

- Pesquisa de preços com imóveis equivalentes na região;
- Parecer técnico de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado com ART/CREA ou RRT/CAU;
- Levantamento dos custos estimados com adaptações, quando necessárias.

Emissão de Parecer Técnico de Adequação do Imóvel pela SIAE, com indicação expressa sobre a viabilidade do uso do imóvel para fins escolares.

Elaboração do Termo de Referência / Projeto Básico, consolidando requisitos técnicos, condições contratuais, manutenção, responsabilidades da locadora e obrigações de conservação do imóvel.

Manifestação da Assessoria Jurídico-Legislativa (AJL/SEEDF), nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021.

Condução do procedimento licitatório ou contratação direta, conforme solução indicada no ETP, observando-se:

- justificativa do modelo de seleção do fornecedor,
- comprovação da vantajosidade da proposta,
- regularidade documental da parte contratada.

Assinatura do Contrato de Locação, prevendo:

- vigência mínima necessária para garantir continuidade da atividade escolar,
- regras de conservação e responsabilidade por reparos,
- cláusulas de reajuste conforme legislação aplicável.

Acompanhamento e fiscalização da execução contratual, mediante designação formal de gestor e fiscal, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e os arts. 21 a 26 do Decreto Distrital nº 44.330/2023.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A locação e utilização de imóvel para funcionamento da Escola Parque da Natureza de Brazlândia poderá gerar impactos ambientais relacionados principalmente ao aumento na geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia, além de potenciais efeitos no entorno decorrentes do fluxo diário de estudantes e servidores. A atividade escolar também poderá demandar adaptações estruturais internas que, caso não conduzidas adequadamente, podem resultar na produção de entulhos e descarte inadequado de materiais. Ademais, considerando a localização da unidade em região de sensibilidade ambiental e proximidade de áreas verdes, a movimentação intensa de pessoas requer atenção à preservação das áreas externas e à prevenção de degradação do solo e vegetação adjacente.

Para mitigar tais impactos, deverão ser adotadas ações alinhadas às práticas de sustentabilidade institucional, como a implantação de coleta seletiva, educação ambiental contínua, uso racional de água e energia, e destinação adequada de resíduos conforme normas locais. Caso sejam necessárias adequações físicas, a contratada deverá observar as normas de licenciamento, controle de resíduos e descarte de materiais, priorizando o reaproveitamento e o mínimo impacto ambiental. Além disso, recomenda-se o desenvolvimento de rotinas de conscientização escolar e comunitária sobre preservação ambiental, reforçando o compromisso da unidade com o uso sustentável do espaço e a proteção do ambiente local.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

A presente contratação mostra-se viável e necessária, tendo em vista a inexistência de imóvel próprio disponível na rede física da SEEDF, capaz de comportar, de forma adequada, segura e contínua, as atividades pedagógicas previstas para a Escola Parque da Natureza de Brazlândia. A demanda por atendimento escolar na região é crescente, especialmente entre estudantes oriundos de áreas rurais, o que torna imprescindível a disponibilização de espaço físico compatível com a capacidade projetada de aproximadamente 1.920 estudantes e 47 profissionais, ao longo da semana.

A locação permite atendimento imediato à necessidade pública, evitando descontinuidade do serviço educacional e garantindo condições estruturais adequadas ao desenvolvimento das atividades formativas. Ademais, a solução apresenta aderência aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público, previstos na Lei nº 14.133/2021, pois assegura o atendimento tempestivo da demanda com menor custo e maior celeridade em comparação à realização de obra ou construção de nova unidade. Dessa forma, comprova-se que a contratação é viável em termos técnicos, justificável e alinhada ao interesse público, promovendo o pleno cumprimento da política educacional e a ampliação da oferta de ensino na Região Administrativa de Brazlândia/DF, restando análise posterior dos órgãos competentes quanto à viabilidade orçamentária.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NEUSELI RODRIGUES ALVES DA SILVA

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 06/01/2026 às 11:09:52.