



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Subsecretaria de Administração Geral
Unidade da Equipe de Planejamento de Locação

Parâmetros Técnicos - SEAPE/SUAG/UNEP

PARÂMETROS TÉCNICOS PARA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS
(Aviso de Procura de Imóvel nº 01/2022-SEAPE/DF)

1. AVISO DE PROCURA DE IMÓVEL

1.1. Conforme Aviso de Procura de Imóvel publicado no Diário Oficial do Distrito Federal (84587851) no dia 19 de abril de 2022, a Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal torna pública a etapa de análise das propostas para alocar sua nova sede e de suas unidades operacionais com base na Especificação Técnica 01/2022 (83687643).

2. CONDIÇÕES DO IMÓVEL PARA PARTICIPAÇÃO NO PROCESSO

2.1. Somente poderá participar do processo de escolha a proposta que apresente imóvel construído, com área livre e desembaraçada;

2.2. Excepcionalmente e após abertura e análise das propostas, o proponente que apresentar o imóvel em fase de acabamento da construção poderá participar, desde que no momento da 1ª vistoria o bem esteja completamente acabado, com área livre e desembaraçada, devendo o participante firmar termo de declaração e anexar aos documentos relativos à habilitação.

3. DAS PROPOSTAS

3.1. As propostas deverão estar em conformidade com a Especificação Técnica 01/2022 (83687643) e com a Solicitação de Proposta 1 (83703722);

3.2. O imóvel ofertado estará disponível à Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal - SEAPE/DF, conforme exigido nos documentos acima;

3.3. Nos preços cotados deverão estar inclusas todas as despesas que, direta ou indiretamente, fazem parte do presente objeto, tais como gastos da empresa 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;

3.4. A **taxa de condomínio** é o valor cobrado pelos serviços conforme item do Caderno de Especificações (DA MANUTENÇÃO);

3.5. As propostas não poderão ter emendas, rasuras ou entrelinhas e observarão os modelos de documentos da Especificação Técnica 01/2022 e Solicitação de Proposta;

3.6. As propostas deverão estar datadas e conter nome ou razão social, CPF ou CNPJ, dados do proponente ou de seu representante legal, endereço completo, número de telefone, bem como conter todos os dados do imóvel, devendo estar assinadas, e os demais documentos rubricados;

3.7. Nos preços propostos deverão estar inclusos todos os custos diretos e indiretos, taxa condominial, tributos incidentes, taxa de administração, materiais, serviços, encargos sociais, trabalhistas e outros necessários ao cumprimento integral do objeto;

3.8. Todos os valores da proposta deverão ser expressos em moeda nacional corrente;

3.9. **A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 90 (noventa) dias;**

3.10. Demais normas de recebimento das propostas estão previstas na Especificação Técnica 01/2022 (83687643) e na Solicitação de Proposta 1 (83703722).

4. DA ENTREGA DAS PROPOSTAS

4.1. Os interessados deverão retirar a Especificação Técnica 01/2022 (83687643) e a Solicitação de Proposta 1 (83703722), contendo todas as exigências do imóvel a ser locado, no sítio governamental da SEAPE/DF (<https://seape.df.gov.br/>), conforme publicação oficial do Aviso de Procura de Imóvel (84587851), a ser considerado para apresentação de proposta comercial.

4.2. **As propostas serão recebidas pela SEAPE/DF em até 10 (dez) dias úteis**, após a publicação do Aviso de Procura de Imóveis, diretamente na Sede da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária do Distrito Federal:

4.3. Os envelopes deverão ser entregues no Protocolo da SEAPE/DF tendo como destinatário a Equipe de Planejamento da Contratação;

4.4. Os envelopes não poderão ser recebidos/protocolados após a data limite acima especificada, bem como serão desconsiderados e devolvidos de forma como foram entregues (lacrados) aos interessados;

4.5. As entregas dos envelopes, por intermédio de postagem dos Correios ou de terceiros, deverá ocorrer, impreterivelmente, até a data final determinada;

4.6. A SEAPE não se responsabiliza por eventualidades relativas aos Correios e a Terceiros;

4.7. Os interessados deverão protocolar as proposta, devidamente identificadas, na sede da SEAPE/DF conforme o Aviso de Procura de Imóvel;

4.8. O Protocolo da atual sede da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária – SEAPE, está situada no SBS QUADRA 02 BL G LOTE 13 - Asa Sul, Brasília (atrás do prédio do FNDE) - CEP: 70070-120, e possui horário de funcionamento das 12:00 às 18:00.

5. ABERTURA DOS ENVELOPES

5.1. Os envelopes serão abertos pelos membros da Equipe de Planejamento da Contratação, às 14h00, no auditório da sede da SEAPE/DF, no 1º dia útil após o vencimento do prazo de recebimento das propostas, oportunidade em que será realizada tão somente a conferência dos documentos recebidos;

5.2. A avaliação das propostas será realizada pela Equipe de Planejamento da Contratação de Imóvel conforme Especificação Técnica 01/2022 (83687643), Solicitação de Proposta 1 (83703722) e dos CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL.

6. DA DEFINIÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A definição do imóvel objeto da locação será realizada conforme exigências previstas no Decreto nº 33.788/2012 e no Parecer nº 949/2012 - PROCAD/PGDF:

Art. 3º Os processos administrativos relativos à locação de imóveis por órgãos da Administração Direta e Indireta do Distrito Federal deverão ser instruídos com a apresentação de:

I - projeto básico, contendo descrição sucinta e clara do objeto;

II - justificativa da necessidade da locação, em face da inexistência ou indisponibilidade de bem imóvel pertencente ao Distrito Federal que atenda às necessidades do serviço;

III - valor mensal da locação do imóvel, com indicação do índice e periodicidade do reajuste;

IV - atividades que serão desenvolvidas no local e quantitativo de pessoal para imediata ocupação do imóvel;

V - dotação orçamentária para as despesas decorrentes do contrato de locação;

VI - informações necessárias à correta execução do objeto do contrato de locação;

VII - metragem da área necessária às instalações pretendidas;

VIII – 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;

IX - cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região;

X - dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do imóvel;

XI - certidão negativa de IPTU do imóvel;

XII - certidão de quitação com taxas

XIII - certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal;

XIV - vistoria técnica do imóvel para fins de avaliação das condições de segurança e de acessibilidade para pessoas portadoras de necessidades especiais;

XV - pesquisa de preço sobre o valor da locação em entidades ou empresas que atuam no ramo imobiliário no Distrito Federal;

XVI - informação sobre o efetivo necessário de vigilância, conservação e limpeza; e

XVII – parecer jurídico que ateste a legalidade do processo de contratação, inclusive com análise da minuta de contrato de locação apresentada nos autos, considerado o disposto na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

6.2. Ressalta-se que esta locação preenche requisitos necessários segundo o Parecer nº 949/2012 - PROCAD/PGDF, como:

(a) o bem seja destinado às finalidades precípua da Administração;

(b) as necessidades de instalação e localização condicionem a escolha;

e (c) o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia (art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93).

6.3. A singularidade do imóvel será realizada em relação à adequação do valor após a escolha do imóvel vencedor posterior à análise das propostas da fase de Aviso de Procura de Imóvel;

6.4. Na fase preliminar do procedimento antecedente ao da escolha do imóvel foram observados os seguintes requisitos, dentre os quais: segurança; funcionalidade e adequação ao interesse público; economia na conservação; e operação.

6.5. A existência de recursos orçamentários será atestada por intermédio da Coordenação de Orçamento e Finanças da Secretaria de Estado de Administração Penitenciária conforme prevê o Parecer referido:

A existência de recursos orçamentários para a despesa deve ser atestada (art. 7º, § 2º, III, Lei Federal nº 8.666/93). Se houver a criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa, deverá estar acompanhada de (i) estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes; (ii) declaração de adequação orçamentária com a lei orçamentária anual, compatibilidade com o plano plurianual e a lei de diretrizes orçamentárias (art. 16, Lei Complementar Federal nº 101/2000).

6.6. No mesmo contexto, o Parecer nº 949/2012 - PROCAD/PGDF especifica as seguintes exigências, as quais serão realizadas:

Na verdade, em face do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, há uma única situação fática a ser comprovada: a inviabilidade de competição. "Há inviabilidade de licitação se o objeto da licitação for único, sem equivalente."9 Então, no caso da contratação direta, caberá ao gestor público syndicar a coexistência de três requisitos: (a) se o imóvel é destinado às finalidades precípua da Administração; (b) se as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha; e (c) se o preço é compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

6.7. Frisa-se que o imóvel será destinado às finalidades precípua da Administração como dita o Parecer:

O bem deve atender a Administração Pública ao executar os planos fundamentais desenhados pelos agentes políticos, prestando serviços públicos, regulando o mercado, praticando atos de polícia administrativa, intervindo e fomentando a atividade econômica privada. Ex.: serviços de energia elétrica, serviços de transporte coletivo, controle dos prestadores de serviço público, prestação de auxílios financeiros, oferecimento de licenças e autorizações administrativas.

A locação para outros fins (v.g., construção de casas populares e oferecimento de moradia a servidor público), em tese, depende de licitação, tendo em vista que os bens não estão singularizados pela instalação ou localização de atividades precípua da Administração.11, 12Isto é, o imóvel deve possuir características insubstituíveis para o exercício dos objetivos essenciais da entidade pública; bens para a prática de atividades meio ou meramente acessórias, que não se vinculam à missão principal da Administração, devem ser locados mediante prévio processo licitatório.

6.8. O imóvel escolhido atenderá às necessidades de instalação e localização conforme estudo específico realizado em sede de Estudo Técnico Preliminar (80242518);

6.9. O Aviso de Procura de Imóvel (84587851) tem por finalidade balizar os preços de mercado para a escolha mais vantajosa para a Administração Pública;

6.10. Destaca-se que todas as formalidades estão em consonância com o Parecer nº 949/2012 - PROCAD/PGDF.

7. CRITÉRIOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL

7.1. Realizado por meio do Aviso de Procura de Imóvel (84587851) publicado dia 19/04/2022 no Diário Oficial do Distrito Federal com prazo para entrega das propostas até o dia 04/05/2022.

7.2. O Aviso de Procura de Imóvel tem por finalidade compor a pesquisa de preços que vai balizar a definição do imóvel que melhor atender às necessidades da SEAPE/DF;

7.3. A escolha da proposta vencedora caberá à SEAPE/DF e será subsidiada pelas informações coletadas pela Equipe de Planejamento da Contratação;

7.4. As propostas serão avaliadas conforme os seguintes critérios:

7.5. **1º CRITÉRIO - MENOR PREÇO (ELIMINATÓRIA E CLASSIFICATÓRIA):**

7.6. A proposta que apresentar o menor preço;

7.7. Menor preço: propostas que considerem a soma dos seguintes itens (aluguel, condomínio, IPTU).

7.8. **2º CRITÉRIO - EXIGÊNCIAS DA ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA 01/2022 (ELIMINATÓRIA):**

7.9. Avaliação documental das propostas conforme exigências contidas na Especificação Técnica 01/2022 (83687643), que foi disponibilizada por meio do sítio eletrônico da SEAPE/DF (www.seape.df.gov.br), e por intermédio do e-mail (unep@seape.df.gov.br).

7.10. Vistoria técnica feita pela Equipe de Planejamento da Contratação - EPC, para verificação da adequação entre o imóvel e as especificações técnicas;

7.11. Vistoria técnica, por intermédio de Órgão competente, relacionada às especificações técnicas do imóvel, à acessibilidade e à vistoria técnica contra incêndio e pânico.

7.12. **3º CRITÉRIO - HABILITAÇÃO DOCUMENTAL E INSPEÇÃO (ELIMINATÓRIA):**

7.13. A habilitação será antecedente à assinatura do contrato;

7.14. Na fase contratual serão exigidos todos os documentos conforme legislação vigente;

7.15. A habilitação será realizada por meio de documentos exigidos conforme normativos legais e necessidades da SEAPE/DF;

7.16. A SEAPE/DF poderá diligenciar para evitar inabilitação pela falta de apresentação de documentos, visando a manutenção da proposta de melhor preço;

7.17. O primeiro critério de definição (**MENOR PREÇO**) será **classificatório** para a hipótese da primeira classificada não atender às exigências previstas para os demais critérios (2º e 3º), e será **eliminatório** para as demais propostas, na hipótese de a primeira classificada atender aos demais critérios e vir a celebrar o CONTRATO objeto desta contratação;

8. "CHECK LIST" - ANÁLISE DE PROPOSTAS

CHECK LIST

1. LOCALIDADE (RAIO DE 8 KM DO BURITI)	SIM () NÃO ()
2. EXCLUSIVIDADE DO IMÓVEL	SIM () NÃO ()

3. CONSTA A IDADE DO IMÓVEL	SIM () NÃO ()
4. ÁREA DO LOTE (M²)	SIM () NÃO ()
5. ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	SIM () NÃO ()
6. ÁREA ÚTIL TOTAL (M²)	SIM () NÃO ()
7. ÁREA COMPUTÁVEL (ÁREA ÚTIL – ÁREA TÉCNICA) (M²)	SIM () NÃO ()
8. ESTACIONAMENTO INTERNO COBERTO	SIM () NÃO () - QUANTIDADE:
9. ESTACIONAMENTO INTERNO DESCOBERTO	SIM () NÃO () - QUANTIDADE:
10. ESTACIONAMENTO PÚBLICO PRÓXIMO	SIM () NÃO ()
11. GRUPO GERADOR	SIM () NÃO ()
12. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO CENTRAL	SIM () NÃO ()
13. REDE LÓGICA - ATENDE ÀS EXIGÊNCIAS	SIM () NÃO ()
14. REDE DE CFTV	SIM () NÃO ()
15. PROJETO ACESSIBILIDADE	SIM () NÃO ()
16. PROJETO DE COMBATE A INCÊNDIO APROVADO NO CBMDF	SIM () NÃO ()
17. VALOR DO CONDOMÍNIO (MENSAL) - SERVIÇOS GERAIS DE MANUTENÇÃO PREDIAL	SIM () NÃO () R\$:
18. VALOR DO IPTU	SIM () NÃO () R\$:
19. VALOR MENSAL DO ALUGUEL	SIM () NÃO () R\$:
20. VALOR DO ALUGUEL + CONDOMÍNIO E IPTU (MENSAL)	SIM () NÃO () R\$:
21. VALOR DO ALUGUEL + CONDOMÍNIO E IPTU (ANUAL)	SIM () NÃO () R\$:
DATA DE VALIDADE DA PROPOSTA: SIM () NÃO () :	
OBSERVAÇÕES:	

DOCUMENTOS EXIGIDOS EM APARTADO À PROPOSTA:

a) 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:	SIM () NÃO ()
b) Cópia autenticada do CPF e da Carteira de Identidade do proprietário do imóvel, bem como comprovante de residência e Certidão de Nada Consta emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região, pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios e pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região	SIM () NÃO ()
c) Dois números de telefone para estabelecer-se contato com o proprietário do imóvel	SIM () NÃO ()
d) Certidão negativa de IPTU do imóvel	SIM () NÃO ()
e) Certidão de quitação com taxas	SIM () NÃO ()

f) Certidão de regularidade do proprietário do imóvel junto à Fazenda Pública Federal e à do Distrito Federal	SIM () NÃO ()
g) FOTOS DO IMÓVEL (IMPRESSO)	SIM () NÃO ()
OBSERVAÇÕES:	

9. ASSINATURAS

ASSINATURA DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO (EPC):

- **Integrantes Administrativos:** Jéssica Racquel Moura de Barros e Hugo Leonardo Borba Kückelhaus;

- **Integrantes Técnicos:** Eduardo de Freitas da Silva, Cleudemar Pereira Sardinha, Rita de Cássia Gaió Siqueira, Marcelo Luis Vivan, Marco Augusto Alves de Oliveira e Bruno Fernandes de Oliveira Leite.



Documento assinado eletronicamente por **CLEUDEMAR PEREIRA SARDINHA - Matr.0190613-5, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 14:21, 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 **MARCO AUGUSTO A DE OLIVEIRA - Matr.1693119-X, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 14:36, 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 **JÉSSICA RACQUEL MOURA DE BARROS - Matr.0176053-X, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 14:41, 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.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO LUIS VIVAN - Matr.1692851-2, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 14:47, 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 **HUGO LEONARDO BORBA KUCKELHAUS - Matr.1682452-0, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 14:47, 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 **BRUNO FERNANDES DE OLIVEIRA LEITE - Matr.0187568-X, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 15:00, 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 **EDUARDO DE FREITAS DA SILVA - Matr.1706592-5, Coordenador(a) Administrativo(a)**, em 04/05/2022, às 15:48, 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 **RITA DE CÁSSIA GAIÓ SIQUEIRA - Matr.0175940-X, Polícia Penal**, em 04/05/2022, às 17:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=85634777 código CRC= **6AA45160**.



"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SBS Quadra 02 Bloco G Lote 13, Brasília-DF - Bairro Setor Bancário Sul - CEP 70070933 - DF

04026-00001065/2022-31

Doc. SEI/GDF 85634777