



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE TRANSPORTE E MOBILIDADE DO DISTRITO FEDERAL
Subsecretaria de Administração Geral
Comissão Permanente de Licitação

Relatório SEI-GDF n.º 1/2021 - SEMOB/SUAG/CPL

Brasília-DF, 22 de março de 2021

RELATÓRIO FINAL DE ANÁLISE DAS PROPOSTAS RECEBIDAS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
CHAMAMENTO PÚBLICO - 01/2021

Trata o presente sobre o relatório análise e julgamento das Propostas Apresentadas no Chamamento Público n.º 001/2021, cujo objeto é o **Processo de Chamamento Público visando** a Locação de imóvel não residencial para acomodar aproximadamente 350 servidores e colaboradores da Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal (SEMOB/DF), em conformidade com o Decreto n.º 33.788, de 13 de julho de 2012, e com a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

O processo de Chamamento Público foi conduzido pela Comissão Permanente de Licitação instituída pela Ordem de Serviço n.º 09 de 13 de janeiro de 2021, do Sr Subsecretário de Administração Geral, conforme atribuições regimentais previstas no artigo 15 do Decreto n.º 38.036, de 03 de março de 2017, considerando a delegação de competência conferida pelo artigo 3º, inciso XIX, da Portaria n.º 146-SEMOB, de 06 de outubro de 2020, publicada no DODF n.º 191, de 07 de outubro de 2020.

O recebimento das propostas se deu pelos interessados que encaminharam suas propostas e documentação entre as datas de 08/02/2021 e 23/02/2021 às 10h, na Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade, situada no SAIN – Setor de Áreas Isoladas Norte – Estação Rodoferrviária de Brasília – PROTOCOLO GERAL – Brasília - DF CEP: 70.631-900, endereçado a Comissão Permanente de Licitação, conforme termos do instrumento convocatório item 1.3.

Conforme registrado na Ata da 1ª Sessão do Chamamento Público, houve a abertura das propostas em ato público no dia 23/02/2021 às 10:00hs, com sessão presencial e transmitida ao vivo no canal do Youtube SEMOB - Links: [Recebimento das Propostas - Chamamento 001/2021 - Parte 1](#); [Recebimento das Propostas - Chamamento Público 001/2021 - Parte 2](#) e [Recebimento das Propostas - Chamamento Público - 001/2021 - Parte Final](#).

Considerando os trabalhos internos da Comissão de Licitações, foi realizada a verificação dos Documentos Apresentados e Propostas de Preços conforme as propostas entregues e de acordo com os termos do edital e seu Termo de Referência todos estes constantes do processo SEI n.º [\(00090-00035588/2020-49\)](#), a saber:

PROPOSTAS RECEBIDAS

Proposta 1: AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA;

Proposta 2: SOHESTE IMÓVEIS;

Proposta 3 - A: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A;

Proposta 3 - B: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A;

Proposta 3 - C: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A;

Proposta 4: SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA;

Proposta 5: SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;

Proposta 6: PÓLIS PARTICIPAÇÕES;

Proposta 7: TRK IMÓVEIS;

Proposta 8 - A: PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

Proposta 8 - B: PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

Proposta 8 - C: PAULO OCTAVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA;

OBJETIVO DO RELATÓRIO

Este Relatório visa promover a análise e avaliação de documentações e propostas dos interessados no Edital de Chamamento de Locação de Imóvel n.º 001/2021 - [\(55675614\)](#), no que se refere à locação de imóvel destinado à Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal (SEMOB/DF), abrangendo os itens que compõem o Termo de Referência 2 - [\(55596276\)](#), elaborado pelo Grupo de Trabalho instituído por meio da Ordem de Serviço Interna n.º 003, de 3 de Dezembro de 2020, que teve como missão:

- Conduzir processo de locação que atenda às necessidades das Unidades da Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal - SEMOB que estão lotadas na Estação Rodoferrviária de Brasília, bem como de outras Unidades a fim de agilizar o atendimento das demandas e a racionalização dos custos de manutenção envolvidos;
- Realizar levantamento e relacionar o quantitativo de pessoal a ser transferido para o novo imóvel;
- Relacionar e dimensionar a infraestrutura capaz de suportar as redes lógica, elétrica e telefônica para atendimento das Unidades;
- Levantar, por meio de pesquisa de mercado, o valor estimado da contratação;
- Elaborar o Quadro de Requisitos Obrigatórios do imóvel, bem como as possíveis localidades que poderão ser locados, o que deverá ser decidido pela autoridade máxima do órgão, dentro do atendimento dos interesses públicos, e
- Elaborar Termo de Referência condizente com as necessidades logísticas, administrativas e operacionais para atendimento das demandas desta Secretaria, apresentando justificativas para os critérios adotados em sua elaboração, e submetê-la à aprovação do Subsecretário de Administração Geral e do Secretário de Estado de Transporte e Mobilidade.

DA COMISSÃO

A Comissão Permanente de Licitações de Locação de Imóvel foi constituída para conduzir os processos licitatórios no âmbito da Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal - SEMOB, conforme ORDEM DE SERVIÇO N.º 09, DE 13 DE JANEIRO DE 2021 - [\(54554863\)](#) do Senhor Subsecretário de Administração Geral, no uso das atribuições regimentais previstas no artigo 15 do Decreto n.º 38.036, de 03 de março de 2017, considerando a delegação de competência conferida pelo artigo 3º, inciso XIX, da Portaria n.º 146-SEMOB, de 06 de outubro de 2020, publicada no DODF n.º 191, de 07 de outubro de 2020 e ainda em conformidade com as informações que constam no Processo SEI n.º [\(00090-00000974/2021-09\)](#).

JULGAMENTO DOS DOCUMENTOS E PROPOSTAS:

A Comissão efetuou a análise, avaliação e classificação das propostas recebidas, em conformidade com os critérios estabelecidos no Edital de Chamamento e no Termo de Referência, SELECIONANDO/e ou/ELIMINANDO as propostas apresentadas com base nas exigências estabelecidas.

Segue abaixo, a análise das documentações enviadas pelas empresas.

- **PROPOSTA Nº 01 - AR EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA (Endereço do Imóvel:** SCS, Quadra 08, Bloco B 60, Salas: 501 a 504 , Brasília/DF, Cep: 70.333-900 – **Edifício Venâncio Shopping): SELECIONADA**, atendendo por meio de sua Proposta, em sua maioria todos os quesitos obrigatórios e desejáveis, com ressalva dos itens abaixo:
 - **Item 3.6 – “A área locada deverá apresentar, preferencialmente, piso elevado com pavimentação interna de fácil manutenção (Tipo piso vinílico).”** Apesar de constar no item 3.6 do Termo de Referência 2 - ([55596276](#)) a palavra "*preferencialmente*", após vistoria da Comissão ao espaço ofertado pela empresa AR Empreendimentos, verificamos que o referido espaço possui um teto extremamente rebaixado, não permitindo, mesmo com adequações de "*Lay out*", a instalação de piso elevado para a passagem de cabeamento lógico estruturado, bem como instalações elétricas estabilizadas, e ainda, é possível observar que qualquer outra forma de instalação não facilitaria a manutenção da rede lógica e elétrica o que demonstra uma desvantagem e grande deficiência sobre o imóvel ofertado.
 - **Item 3.9. - “O Rack Centralizador deverá ser suprido de equipamento nobreak, de modo a garantir o funcionamento dos equipamentos em possível falta de energia.”** A empresa AR Empreendimentos não possui o equipamento acima, e informou que caso ocorra a assinatura de seu contrato, a mesma estaria providenciando às suas expensas, tal como solicitado no Edital, contudo seu fornecimento ocorreria fora do prazo de entrega das adequações solicitadas por esta SEMOB, haja vista que dependeria de terceiros fornecedores.
 - **Item 3.28. - “Existência de sistemas naturais de iluminação e ventilação em todas as áreas de expediente para maior qualidade do ar e claridade natural do ambiente, conforto dos ambientes internos e menor custo de operação, conforme preconiza a Lei nº 4.770/2012;”**. Na visitação ao espaço ofertado pela empresa AR Empreendimentos, esta Comissão verificou que a qualidade natural de ambiente, embora sofra os ajustes de projeto, ainda assim ficará prejudicada considerando as janelas existentes, pois não poderia haver em todas as áreas de expediente maior qualidade de claridade natural independente do "*Lay out*".
- **PROPOSTA Nº 02 - SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor de Indústrias Gráficas, Quadra 2, Lotes 550/560, Brasília-DF. CEP: 70.610-420 – **Edifício SIG SOHESTE): SELECIONADA**, atendendo por meio de sua Proposta, em sua maioria todos os quesitos obrigatórios e desejáveis, com ressalva dos itens abaixo:
 - **Item 3.26 – “Condições de acesso físico, livre de barreiras arquitetônicas, inclusive a pessoas com dificuldades de locomoção permanente ou temporária”** Após vistoria da Comissão ao espaço ofertado pela empresa SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA, verificamos que o acesso principal ao Edifício SIG SOHESTE, apesar de conter elevador para PNEs, possui barreira de escadas, com acesso diretamente a rua, e sem estacionamentos próximos.
 - **Item 3.30 – “Situat-se em local próximo de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente estabelecimentos comerciais de alimentação”** Apesar do Edifício estar localizado na região central de Brasília, próximo ao Palácio do Buriti, os estabelecimentos comerciais de alimentação que poderiam atender a população de usuários e servidores da SEMOB, se encontram em um raio de 1,5km, no comércio do Setor Sudoeste.
 - **Item 3.37 – “Disponibilidade de vagas em estacionamentos públicos nas proximidades do imóvel, para atender as necessidades do público em geral e dos servidores”** A comissão em vistoria a localização do imóvel ofertado, não identificou estacionamentos públicos, restando apenas como estacionamentos para a população de usuários e servidores os estacionamentos ao longo da via interna, em apenas um dos lados da via, e com pouquíssimas vagas.
- **PROPOSTA Nº 03 - OPÇÃO A: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A (Endereço do Imóvel:** Setor Bancário Norte, Lote 11, Brasília-DF. CEP: 70.610-420): **ELIMINADA** por não atender na totalidade do item abaixo:
 - **Item 8.7.6 – “Certidão negativa de IPTU do imóvel”** A empresa EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A não apresentou na fase de habilitação as Certidões negativas de IPTU do imóvel, conforme descrito da Proposta ([56792193](#)), alegando ainda que "Será apresentada por ocasião da assinatura do contrato." Considerando que todas as licitantes apresentaram a referida certidão, pelo princípio da isonomia tal certidão é obrigatória quando da licitação conforme determinado no Edital de Chamamento Público.
- **PROPOSTA Nº 03 - OPÇÃO B: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A (Endereço do Imóvel:** Setor de Habitações Coletivas Norte Entrequadras Norte 102/103 Bloco "A" Entrada "A", Brasília-DF): **ELIMINADA** por não atender na totalidade do item abaixo:
 - **Item 8.7.6 – “Certidão negativa de IPTU do imóvel”** A empresa EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A não apresentou na fase de habilitação as Certidões negativas de IPTU do imóvel, conforme descrito da Proposta ([56792193](#)), alegando ainda que "Será apresentada por ocasião da assinatura do contrato." " Considerando que todas as licitantes apresentaram a referida certidão, pelo princípio da isonomia tal certidão é obrigatória quando da licitação conforme determinado no Edital de Chamamento Público.
- **PROPOSTA Nº 03 - OPÇÃO C: EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A (Endereço do Imóvel:** Setor de Edifícios Públicos Norte - SEP/Quadra 505 Bloco B, Brasília-DF): **ELIMINADA** por não atender na totalidade do item abaixo:
 - **Item 8.7.6 – “Certidão negativa de IPTU do imóvel”** A empresa EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A não apresentou na fase de habilitação as Certidões negativas de IPTU do imóvel, conforme descrito da Proposta ([56792193](#)), alegando ainda que "Será apresentada por ocasião da assinatura do contrato." " Considerando que todas as licitantes apresentaram a referida certidão, pelo princípio da isonomia tal certidão é obrigatória quando da licitação conforme determinado no Edital de Chamamento Público.
- **PROPOSTA Nº 04 - SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor Bancário Norte - SBN, Quadra 2, Bloco K, Brasília-DF): **ELIMINADA** por não atender na totalidade dos itens abaixo:
 - **Item 8.4.2 – “Declaração expressa do LOCADOR nos seguintes termos: “Responsabilizo-me pelo pagamento dos tributos anteriores à esta locação, referente ao imóvel objeto deste procedimento”** A empresa SARKIS EMPREENDIMENTO LTDA não apresentou na fase de habilitação a referida Declaração, conforme Proposta ([56794566](#)).
 - **Item 8.5.1 – “Laudo técnico do Engenheiro Civil Responsável registrado no CREA/DF ou de Arquiteto registrado no CAU/DF atestando o bom estado de conservação do imóvel, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de profissional devidamente habilitado e com situação regular perante o respectivo conselho (CAU/DF ou CREA/DF), podendo ser dispensada em caso de imóvel novo, assim considerado aquele que será ocupado pela primeira vez”** A empresa SARKIS EMPREENDIMENTO LTDA não atendeu na fase de habilitação, os documentos citado acima, conforme Proposta ([56794566](#)).
 - **Item 8.7.6 – “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”** A empresa SARKIS EMPREENDIMENTO LTDA não atendeu na fase de habilitação, o contido no item 8.7.1, conforme Proposta ([56794566](#)).
- **PROPOSTA Nº 05 - SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A (Endereço do Imóvel:** Setor Bancário Norte, Quadra 1, Bloco F – **Edifício Palácio da Agricultura) – SELECIONADA**, porém em visita *in loco* o licitante não atende na totalidade os itens abaixo:
 - **Item 3.5 - “O CONTRATADO/LOCADOR deverá instalar, às suas expensas, na área locada, as divisórias, painéis divisórios, portas corredeiras, obedecendo as normas de acessibilidade, persianas e/ou venezianas, ou quaisquer outras estruturas que se fizerem necessárias para o pleno atendimento ao órgão e de acordo com o “Lay out” apresentado/definido pela SEMOB/DF ou por ele designado.”** A empresa apresentou em sua Proposta, o custo da realização das adequações solicitados no Termo de Referência 2 - ([55596276](#)), o que majorou a referida proposta em mais R\$ 170.331,41 (cento e setenta mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos centavos), conforme o documento nº ([56794842](#)), não restando claro se esse valor seria em uma única parcela ou mensal.
 - **Item 3.6 – “A área locada deverá apresentar, preferencialmente, piso elevado com pavimentação interna de fácil manutenção (Tipo piso vinílico).”** Apesar de constar no item 3.6 do Termo de Referência 2 - ([55596276](#)) a palavra "*preferencialmente*", após vistoria da Comissão ao espaço ofertado pela empresa SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A, verificamos que o referido espaço possui um forro extremamente rebaixado, não permitindo, mesmo com adequações de "*Lay out*", a instalação de piso elevado para a passagem de cabeamento lógico estruturado, onde a sugestão apontada na vistoria pelo licitante foi de passagens do cabeamento de forma aparente, ou a

retirada do forro, o que não facilitaria a manutenção da rede lógica e elétrica o que demonstra uma desvantagem e grande deficiência sobre o imóvel ofertado.

- **PROPOSTA Nº 06 - POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor de Rádio e Televisão Sul - SRTVS, Quadra 701, Bloco "M", Asa Sul, Brasília-DF. CEP: 70.340-907 – **Edifício Dario Macedo):** ELIMINADA por não atender na totalidade do itens abaixo:
 - **Item 8.5.1 – “Laudo técnico do Engenheiro Civil Responsável registrado no CREA/DF ou de Arquiteto registrado no CAU/DF atestando o bom estado de conservação do imóvel, Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT de profissional devidamente habilitado e com situação regular perante o respectivo conselho (CAU/DF ou CREA/DF), podendo ser dispensada em caso de imóvel novo, assim considerado aquele que será ocupado pela primeira vez”** A empresa POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA não atendeu na fase de habilitação, os documentos citado acima, conforme Proposta ([56793005](#)); ([56793169](#)); ([56793875](#)); ([56794206](#)); ([56794446](#)).
 - **Item 3.52 – “Possuir, no mínimo 10 vagas de garagem, para abrigar os carros oficiais de propriedade da Secretaria.”** A empresa POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA não apresentou na Proposta a informação em atendimento ao Item 3.52 do Termo de Referência 2, conforme Proposta ([56793005](#)); ([56793169](#)); ([56793875](#)); ([56794206](#)); ([56794446](#)).
- **PROPOSTA Nº 07 - TRK IMÓVEIS (Endereço do Imóvel:** Setor de Indústria e Abastecimento - SIA, Trecho 01, Lote 630 a 780, Bloco 2, 2º e 3º andar, Brasília-DF. CEP: 70.610-420 – **Edifício Praça Capital):** SELECIONADA, atendendo por meio de sua Proposta, em sua maioria todos os quesitos obrigatórios e desejáveis, com ressalva dos itens abaixo:
 - **Item 3.1 - “O imóvel deve estar localizado no Plano Piloto de Brasília/DF a aproximadamente 5 km de cada uma das seguintes localidades: Palácio do Buriti (sede da SEMOB/DF); Rodoviária do Plano Piloto (principal terminal do Distrito Federal); Sede da Sociedade de Transportes Coletivos de Brasília (depósitos).”** Apesar do complexo que compõe os Blocos de Escritórios ofertados serem novos em primeira locação, a localização quanto a proximidade do Palácio do Buriti está em um raio de aproximadamente 6 km, o que dificultaria a logística entre Gabinete/SEMOB e o Governo do GDF, sendo também de todos os imóveis apresentados o mais distante desse raio requerido.
 - **Item 3.30 – “Situar-se em local próximo de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente estabelecimentos comerciais de alimentação”** Apesar do complexo que compõe os Blocos de Escritórios, o comércio local é tímido, com poucas opções de estabelecimentos comerciais de alimentação, restando o Guará/SIA, Cruzeiro e Setor Sudoeste, como opções para o atendimento com alimentação aos servidores e a população de usuários da SEMOB.
 - **Item 3.36 - “Deve estar inserido em área da malha urbana bem assistida pelo Sistema de Transporte Público, próximo a pontos de ônibus ou terminais rodoviários ou metroviários;”**, apesar do referido imóvel estar localizado à margens da Estrada Parque Taguatinga - EPTG, a população de usuários de transportes públicos da SEMOB não estaria amparada por uma malha urbana bem assistida, haja vista que o Praça Capital se encontra a mais de 10km da Rodoviária do Plano Piloto, distante inclusive de estações de metrô.
- **PROPOSTA Nº 08 - OPÇÃO A: PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor de Autarquias Sul - SAUS, Quadra 1, Bloco "G", lotes 3 e 5, Brasília-DF. SELECIONADA, atendendo por meio de sua Proposta, em todos os quesitos obrigatórios e desejáveis, sem ressalvas.
- **PROPOSTA Nº 08 - OPÇÃO B: PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor Bancário Sul - SBS, Quadra 2, Bloco "G", Brasília-DF): ELIMINADA por não atender na totalidade do item abaixo:
 - **Item 3.2 – “A locação deverá ter área total aproximada de, no mínimo, 3.200 m2 (três mil e seiscentos metros quadrados), tendo como área de escritório, no mínimo 2750 m2 (três mil cento e cinquenta metros quadrados) e, no mínimo de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) para área de apoio, tais como: auditório, refeitório, área para atendimento ao público, depósitos, arquivos e almoxarifado, considerando o que prevê a Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.”** A Proposta apresentada pela Empresa Paulo Octávio Investimentos imobiliários LTDA, **NÃO** atende a metragem solicitada no Edital do Chamamento Público 001/2021, uma vez que na Proposta consta como espaço ofertado a metragem **2.434,20m²**, bem abaixo da área aproximada de 3.200 m², conforme o documento nº [56792612](#).
- **PROPOSTA Nº 08 - OPÇÃO C: PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (Endereço do Imóvel:** Setor Comercial Norte - SCN, Quadra 1, Bloco "A", Brasília-DF – **Edifício Number One):** SELECIONADA, atendendo por meio de sua Proposta, em sua maioria todos os quesitos obrigatórios e desejáveis, com ressalva do item abaixo:
 - **Item 3.2 – “A locação deverá ter área total aproximada de, no mínimo, 3.200 m2 (três mil e seiscentos metros quadrados), tendo como área de escritório, no mínimo 2750 m2 (três mil cento e cinquenta metros quadrados) e, no mínimo de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) para área de apoio, tais como: auditório, refeitório, área para atendimento ao público, depósitos, arquivos e almoxarifado, considerando o que prevê a Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.”** A Proposta apresentada pela Empresa Paulo Octávio Investimentos imobiliários LTDA, **NÃO** atende a metragem solicitada no Edital do Chamamento Público 001/2021, uma vez que na referida proposta consta a metragem de área útil **3.523,82m²**, contudo, ao verificarmos os documentos Registro Geral, no que tange a metragem descrita nas matrículas do imóvel, a medição apresentada não reflete a metragem ofertada, conforme o documento nº [56792612](#).

DAS PROPOSTAS DE PREÇOS

Diante do exposto, as Propostas nºs 01, 02, 05, 07 e 08 - OPÇÃO A e C, foram selecionadas para etapa de vistoria, sendo as demais sido ELIMINADAS por não atenderem o que determinava o Edital e seu Termo de Referência - Anexo I.

Após a etapa de vistoria foram verificados os quesitos obrigatórios e desejáveis, objetivando dirimir dúvidas sobre o estado de conservação dos imóveis e informações constantes nas propostas apresentadas, onde após verificação *in loco* foram realizadas ressalvas em alguns itens com as especificações constantes do Termo de Referência.

Dentre estas propostas apontadas no parágrafo anterior, destacamos os imóveis do Venâncio Shopping ([Proposta Nº 01](#)); Palácio da Agricultura ([Proposta Nº 05](#)); e Opção A e C ([Proposta nº 08](#)); considerando o Item 3.1 "O imóvel deve estar localizado no Plano Piloto de Brasília/DF a aproximadamente 5 km de cada uma das seguintes localidades: Palácio do Buriti (sede da SEMOB/DF); Rodoviária do Plano Piloto (principal terminal do Distrito Federal); Sede da Sociedade de Transportes Coletivos de Brasília (depósitos).", combinado com os itens 3.30 "Situar-se em local próximo de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente estabelecimentos comerciais de alimentação;" e 3.36 "Deve estar inserido em área da malha urbana bem assistida pelo Sistema de Transporte Público, próximo a pontos de ônibus ou terminais rodoviários ou metroviários;", por serem imóveis localizados no centro de Brasília, em região com vasta possibilidade de transportes públicos, devido a sua proximidade com a Rodoviária do Plano Piloto, dispondo de acesso à Metrô, bem como ônibus para as Cidades-Satélites e entorno do DF, e ainda, inúmeros estabelecimentos comerciais, principalmente de alimentação, shopping, além de estar próximos ao Palácio do Buriti e Esplanada dos Ministérios.

No entanto, é possível verificar após a vistoria, que o espaço ofertado no Venâncio Shopping ([Proposta Nº 01](#)), não atendeu de forma satisfatória aos itens 3.6, 3.9 e 3.26 do Termo de Referência 2 - ([55596276](#));

Quanto ao imóvel ofertado no Palácio da Agricultura ([Proposta Nº 05](#)), a proposta não foi considerada, pois não atendeu ao item 3.5, uma vez que ofertou um valor bem superior dos demais licitantes, quando acrescentamos em seu cálculo o valor de R\$ 170.331,41 (cento e setenta mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos) para realizar as adequações solicitadas no referido Termo de Referência, não deixando claro que tal valor estaria inserido apenas na parcela do primeiro mês, ou estaria composto em todos pagamentos mensais, conforme descrito em sua Proposta ([56794842](#)).

Quanto aos valores apresentados, dos imóveis selecionados, destacamos o custo total mensal a saber:

Venâncio Shopping (Proposta Nº 01) - Custo mensal de R\$234.922,59 (duzentos e trinta e quatro mil, novecentos e vinte e dois reais e cinquenta e dois centavos)

Palácio da Agricultura(Proposta Nº 05) - Custo mensal de R\$428.526,35 (quatrocentos e vinte e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais e trinta e cinco centavos);

Opção A(Proposta nº 08) da empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda - Custo mensal de R\$225.669,16(duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e nove reais e dezesseis centavos);

Opção C(Proposta nº 08) - Edifício Number One - Custo mensal de R\$281.145,62(duzentos e oitenta e um mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos);

A Proposta nº 02 - Edifício SIG SOHESTE, onde não foram atendidos os itens 3.26, 3.30 e 3.37 do Termo de Referência, apresentou custo mensal de R\$206.517,00 (duzentos e seis mil quinhentos e dezessete reais).

Quanto ao Edifício Praça Capital (Proposta nº 07), que apresentou custo mensal de R\$224.826,73 (duzentos e vinte e quatro mil oitocentos e vinte e seis reais e setenta e três centavos), não houve atendimento dos itens 3.1, 3.30 e 3.36, em virtude deste imóvel ser o mais distante se comparado aos demais ofertados, o que dificultaria a logística entre Gabinete/SEMOMB e o Governo do GDF, longe de estabelecimentos comerciais de alimentação, e ainda, com poucas opções de transportes públicos para a população de usuários e servidores da SEMOMB.

Salientamos ainda, o não atendimento do Item 3.2 pela Empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda, quanto a Opção C(Proposta nº 08) - Edifício Number One, onde foi verificada que a metragem descrita na proposta está a menor, após esta Comissão verificar nos documentos de Registro Geral, que a metragem descrita nas matrículas do imóvel, não reflete a metragem ofertada, conforme o documento nº [56792612](#).

Ressalta-se que a Comissão julgou desnecessária a realização de vistoria nos imóveis referentes às propostas ELIMINADAS, por não terem apresentado, total ou parcialmente, as exigências contidas no edital e em seu Termo de Referência Anexo I.

Desta forma, a opção A (Proposta nº 08) possui condições propícias de acessibilidade, inclusive aos Portadores de Necessidades Especiais, que podem acessar e utilizar todos os serviços prestados pela SEMOMB, sem nenhum impedimento ou interferência na comunicação da área, desde o Térreo até os andares desejados. Apresentam Elevadores adaptados e Sanitários especiais, segurança física dos servidores e de visitantes, bem como a segurança patrimonial dos bens na Unidade estão garantidos, pois os imóveis cumprem com todas as Normas Técnicas relativas a sistemas de proteção contra incêndio, saída de emergência, vigilância e brigadistas, além de **estarem localizadas no Plano Piloto de Brasília/DF a aproximadamente 5 km de cada uma das seguintes localidades: Palácio do Buriti (sede da SEMOMB/DF); Rodoviária do Plano Piloto (principal terminal do Distrito Federal); Sede da Sociedade de Transportes Coletivos de Brasília (depósitos), situar-se em local próximo de estabelecimentos comerciais e de serviços, principalmente estabelecimentos comerciais de alimentação e inseridos em área da malha urbana bem assistida pelo Sistema de Transporte Público**, dispondo de acesso à Metrô, bem como ônibus para as Cidades-Satélites e entorno do DF, bem como inúmeros estabelecimentos comerciais, principalmente de alimentação, shopping, além de estar próximos ao Palácio do Buriti e Esplanada dos Ministérios.

De qualquer modo, a Opção A é a que melhor atende aos preceitos contidos no Edital de Chamamento Público, com Custo mensal de R\$225.669,16 (duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e sessenta e nove reais e dezesseis centavos), sendo a proposta mais vantajosa por atender às exigências do Edital e seu Termo de Referência Anexo I, principalmente em relação ao item 3 - DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO. Esta já dispõe de um auditório completo pronto com todos os equipamentos e ainda um refeitório.

As propostas recebidas das empresas constam nos documentos nºs ([56791607](#), [56792193](#), [56792393](#), [56792612](#), [56792810](#), [56793005](#), [56793169](#), [56793875](#), [56794206](#), [56794446](#), [56794566](#), [56794708](#), [56794842](#), [56795005](#), [56795092](#), e [56795307](#)).

Segue abaixo o Quadro de Valores, conforme tabela abaixo:

Empresa	End. do Imóvel	Andar(es) a serem ocupado(s)	Valor Mensal de Locação	Valor Mensal do Condomínio	IPTU Mensal 2020	Valor Mensal Total	Valor Anual da Locação	Área Útil Total (m ²)	Vagas de Garagem	Status da Proposta
AR EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA	SCS, Q. 8, Bl. B 60, Salas: 501 a 504, Brasília/DF – Edifício Venâncio Shopping	5º Pav.	R\$166.000,00	R\$59.458,89	R\$9.463,70	R\$234.922,59	R\$2.819.071,08	3.271,70	12 VAGAS	SELECIONADA
SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	SIG, Q. 2, Lt. 550/560, Brasília-DF – Edifício SIG SOHESTE	Semienterrado Térreo 1º Pav. 2º Pav.	R\$165.000,00	R\$41.517,00	R\$0,00 ¹	R\$206.517,00	R\$2.478.204,00	3.459,75	50 VAGAS	SELECIONADA
EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A - OPÇÃO A	SBN, Lt. 11, Brasília-DF	1º Subsolo Térreo	R\$150.000,00	R\$44.000,00	R\$8.083,33	R\$202.083,33	R\$2.424.999,96	3.354,59	70 VAGAS	ELIMINADA
EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A - OPÇÃO B	SHCN EQN 102/103 Bl. "A" Brasília-DF	Subsolo 1º Pav.	R\$165.000,00	R\$52.000,00	R\$7.250,00	R\$224.250,00	R\$2.691.000,00	3.200,00	50 VAGAS	ELIMINADA
EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A - OPÇÃO C	SEPN Q. 505 Bl. B, Brasília-DF	3º Pav. 4º Pav. 5º Pav.	R\$165.000,00	R\$48.000,00	R\$8.750,00	R\$221.750,00	R\$2.661.000,00	3.678,83	20 VAGAS	ELIMINADA
SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA	SBN, Q. 2, Bl. K, Brasília-DF	1º Subsolo Térreo 1º Pav. Cobertura	R\$239.800,00	R\$46.862,04	R\$9.205,13	R\$286.662,04	R\$3.439.944,48	4.360,00	30 VAGAS	ELIMINADA
SPE 61 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	SBN, Q. 1, Bl. F – Brasília-DF Edifício Palácio da Agricultura	7º Pav. 8º Pav. 9º Pav. 10º Pav. 11º Pav.	R\$166.444,50	R\$85.197,20	R\$6.553,23	R\$428.526,35	R\$3.268.670,64	3.722,00	45 VAGAS	SELECIONADA
POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	SRTVS, Q. 701, Bl. "M", Asa Sul, Brasília-DF. Edifício Dario Macedo	Térreo 1º Pav. 2º Pav. 3º Pav.	R\$168.453,59	R\$0,00 ²	R\$0,00 ²	R\$168.453,59	R\$2.021.443,08	3.242,61	Não apresentou oferta de vagas ²	ELIMINADA
TRK IMÓVEIS	SIA, Tr. 1, Lt. 630 a 780, Bl. 2, 2º e 3º Andar, Brasília-DF. Edifício Praça Capital	2º Pav. 3º Pav.	R\$182.948,40	R\$20.327,60	R\$21.550,73	R\$224.826,73	R\$2.697.920,76	4.065,52	72 VAGAS	SELECIONADA
PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - OPÇÃO A	SAUS, Q. 1, Bl. "G", Lt. 3 e 5, Brasília-DF	2º Pav. - Sobrelôja 3º Pav. 5º Pav. 6º Pav. 7º Pav.	R\$162.922,99	R\$53.213,38	R\$9.532,79	R\$225.669,16	R\$2.708.029,92	3.136,16	60 VAGAS	SELECIONADA
PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - OPÇÃO B	Setor Bancário Sul - SBS, Quadra 2, Bloco "G", Brasília-DF	Térreo Sobrelôja 1º e 2º Subsolo	R\$126.456,69	R\$61.593,48	R\$5.482,47	R\$193.532,64	R\$2.322.391,68	2.434,20	66 VAGAS	ELIMINADA
PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - OPÇÃO C	SCN, Q. 1, Bl. "A", Brasília-DF Edifício Number One	Loja 33 Loja 39 Sala 1302 Sala 1401 Sala 1402 Sala 1801 Sala 1802	R\$183.062,45	R\$81.323,02	R\$16.760,15	R\$281.145,62	R\$3.373.747,44	3.523,82	90 VAGAS	SELECIONADA

- 1) A empresa SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA informou na proposta que o valor do IPTU encontra-se adicionado ao valor mensal da locação.
2) A empresa POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA não apresentou em sua proposta, quantitativo de vagas, não atendendo o item 3.52 do TR, além de não apresentar valores de IPTU do imóvel, e por fim, informou que "O condomínio poderá ser implementado e o valor será rateado pelos usuários."

CONCLUSÃO

Por todo o exposto e tendo em vista as necessidades desta Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade - SEMOB, esta Comissão, após Análise e Avaliação de todas as propostas e para dar continuidade aos procedimentos administrativos tendentes a concretização da locação de imóvel, informa que a **Proposta nº 08 - Opção A, da Empresa Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda (Endereço: SAUS, Q. 1, Bl."G", Lt. 3 e 5, Asa Sul, Brasília-DF)**, é a que está em consonância com todas as exigências contidas no Termo de Referência.

À Consideração Superior,

Atenciosamente,

(Assinado eletronicamente)
Cleilson Gadelha Queiroz
Presidente da Comissão Permanente

(Assinado eletronicamente)
Rodrigo Leandro Felix
Membro da Comissão Permanente

(Assinado eletronicamente)
Wanderson Teixeira Barbosa
Membro da Comissão Permanente



Documento assinado eletronicamente por **CLEILSON GADELHA QUEIROZ - Matr.0276048-7, Presidente da Comissão**, em 24/03/2021, às 14:35, 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 **RODRIGO LEANDRO FELIX - Matr.0275241-7, Membro da Comissão**, em 24/03/2021, às 14:49, 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 **WANDERSON TEIXEIRA BARBOSA - Matr.0179631-3, Membro da Comissão**, em 24/03/2021, às 15:02, 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=58360782 código CRC= **01CFC134**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Anexo do Palácio do Buriti, 15º Andar - Bairro Zona Cívica Administrativa - CEP 70075-900 - DF

00090-00035588/2020-49

Doc. SEI/GDF 58360782

Criado por 0102760487, versão 146 por 0102760487 em 24/03/2021 14:35:02.