



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL

Comissão para Elaboração e Avaliação de Parcerias Públicas Privadas - CEAPP

ATA

A Comissão para Elaboração e Avaliação de Parcerias Públicas Privadas – CEAPP, instaurada por intermédio do Ato do Presidente nº. 218 de 04 de outubro de 2019 (29347156), publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº. 192, de 08 de outubro de 2019, página 24 (29511102), reuniu-se no dia 18 de dezembro de 2020, às nove horas, em reunião presencial na sala de reuniões da Presidência desta CEASA/DF para, por intermédio de seu Presidente Hugo Matsuo, Membros Titulares e Equipe de Apoio Lidiane de Matos Pires, Fernando Modesto Magalhães Vieira, Fernando Nogueira Cabral dos Santos, João Bosco Soares Filho, Marcos Franco de Paiva Araújo e Liliane de Lima Mattos, ausente o Membro Danilo Ricardo Mota Moura, justificadamente, finalizarem as análises dos Cadernos apresentados pelas empresas ARCHITECH CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA. EPP. (00071-00000262/2020-47) e FUNDAÇÃO DOIMO (00071-00000185/2020-25). Inicialmente, o Presidente faz registrar que a empresa FERNANDES ARQUITETOS ASSOCIADOS SOCIEDADE SIMPLES LTDA., CNPJ nº. 03.064.486/0001-10, no que pese autorizada à realização dos estudos, não apresentou quaisquer documentos acerca do objeto do presente Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI. Assim, a Comissão deliberou pela cassação da autorização anteriormente concedida, nos termos do art. 14, inciso I, do Decreto nº. 39.613/2019, uma vez verificada a descon sideração, por parte da então autorizada, dos prazos estipulados pela Comissão. O Presidente informou que as empresas ARCHITECH e DOIMO apresentaram o Caderno Jurídico alterado dentro do prazo estipulado, conforme definido em Ata da 10ª Reunião da Comissão, juntada em id SEI nº. 52542449. Ademais, a empresa ARCHITECH caderno complementar, estranho às questões jurídicas objeto do deferimento de complementação. Assim sendo, a Comissão decidiu por indeferir a juntada de referidos documentos. Após finalização das discussões, a Comissão, nos termos do parágrafo único, do art. 4º, do Termo de Autorização - Padrão 17/2002 SEI-GDF Nº 4/2020 - CEASA-DF/PRESI (42694553), apresenta os seguintes quadros de avaliação técnica dos estudos apresentados.

CADERNO 1: MODELO TÉCNICO

ITEM: Diagnóstico e Planejamento

Subitens: pontuação máxima 9	PESO	Architech					MÉDIA	GRUPO DOIMO					MÉDIA	Considerações	
		N1	N2	N3	N4	N1		N2	N3	N4	ARQUITECH	DOIMO			
- Estudos de Benchmark	1	0,5	0,75	0,5	0,5	0,5625	0,5	0,75	0,5	0,5	0,5625	Dados insuficientes, com detalhamento que dificulta a análise conclusiva e de difícil rastreabilidade.	Dados insuficientes, com nível de detalhamento que dificulta a análise conclusiva e com dúvidas quanto à rastreabilidade dos resultados.		
- Caracterização, análise e diagnóstico da demanda e oferta atual por espaços de comércio na área de abrangência.	1	0,25	0,5	0,5	0,5	0,4375	0	0	0	0	0	Não demonstrou de forma clara a origem dos dados utilizados e onde conseguiu esses dados e, ainda, os demais dados dificultam a análise conclusiva.	Item não abrangido pelo estudo.		
- Avaliação de mercado, incluindo pesquisas de preferência declarada, e identificação de potenciais receitas alternativas.	2	0,75	0,75	0,75	0,75	1,5	0,25	0,25	0,25	0,25	0,5	Quantidade suficiente e de forma adequada	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.		
- Identificação de outros	1	0,25	0,75	0,5	0,25	0,4375	0	0	0	0	0	Dados insuficientes,	Item não abrangido pelo		

empreendimentos públicos ou privados, em fase de implementação ou planejamento, que possam vir a impactar a modelagem.													com detalhamento que dificulta a análise conclusiva e de difícil rastreabilidade.	estudo.
- Avaliação do cenário macroeconômico atual e identificação e projeção das variáveis macroeconômicas que poderão impactar a modelagem.	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,6875	0	0	0	0	0	0	Quantidade suficiente e de forma adequada. Contudo, restam dúvidas quanto a rastreabilidade e confiabilidade dos resultados	Item não abrangido pelo estudo.
- Avaliação de possíveis impactos econômicos causados pelo Mercado Central, considerando os comércios já existentes na Ceasa. Proposição de soluções para os impactos identificados.	2	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	1	Os dados dificultam a análise conclusiva.	Os dados dificultam a análise conclusiva.
- Apresentação do Projeto Arquitetônico em compatibilidade com a legislação aplicada ao setor (PDOT, LUOS, Lei Distrital 4900/2012, COE-DF)	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Apresentou dentro do esperado.	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.
SOMA	9					5,375						2,3125		

ITEM: Plano de Exploração

Subitens: pontuação máxima 5	PESO	Architech					MÉDIA	Grupo DOIMO					MÉDIA	Considerações	
		N1	N2	N3	N4	N1		N2	N3	N4	ARQUITECH	DOIMO			
- Caracterização da demanda, que representa as necessidades de novos comércios na área consideradas e ao longo de todo o prazo previsto para a concessão.	2	0,5	0,75	0,75	0,5	1,25	0	0	0	0	0	Dados insuficientes e que geram dúvidas quanto à rastreabilidade.	Item não abrangido pelo estudo.		
- Definição dos valores das tarifas, que podem variar de acordo com a área considerada, e o tipo de utilização, podendo ser	1	0,75	0,5	0,5	0,5	0,5625	0,5	0,75	0,75	0,75	0,6875	Apresentou dados suficientes, contudo com metodologia questionável e nível de	Estudo adequado, todavia, os dados se revelam de fontes não confiáveis.		

previstas inclusive descontos ou isenções.														detalhamento que dificulta a análise conclusiva.
- Cálculo de todo o fluxo de receitas ao longo de todo o período de concessão.	1	0,5	0,75	0,5	0,75	0,625	0,5	0,75	0,5	0,75	0,625		Apresentou dados insuficientes, com metodologia adequada e em nível de detalhamento que dificulta a análise conclusiva.	Apresentou dados, com metodologia adequada e em nível de detalhamento que dificulta a análise conclusiva.
- Relação das fontes de receitas alternativas ao longo de todo o período de concessão.	1	1	0,5	0,75	0,5	0,6875	0,25	0,5	0,75	0,5	0,5		Trouxe diversas fontes alternativas de receita, contudo com metodologia questionável, o que torna a confiabilidade e a rastreabilidade dos resultados duvidosos.	Dados apresentados em quantidade insuficiente, comprometendo os resultados, ademais, com metodologia questionável, o que torna a confiabilidade e a rastreabilidade dos resultados duvidosos.
SOMA	5					3,125					1,8125			

ITEM: Plano de Implantação

		Architech						Grupo DOIMO						Considerações	
Subitens: pontuação máxima 6	PESO	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	ARQUITECH	DOIMO		
- Concepção das soluções relativas a delimitação das áreas, lojas, estacionamento, eventual disponibilização de vagas cobertas, paisagismo, iluminação, segurança, acessibilidade, prestação de serviços e exploração de receitas alternativas.	1	1	1	1	1	1	0,25	0,75	0,5	0,5	0,5	Apresentou de forma substancial e inovadora as possibilidades e forma de instalação das soluções - energia fotovoltaica, reaproveitamento de águas pluviais, etc.	Apresentou apenas delimitação de áreas e receitas alternativas, mas não cita estacionamento, iluminação, acessibilidade, segurança, etc., o que dificulta a análise por não ter mencionado todos os dados.		
- Avaliação das alternativas de fornecimento de energia e respectivos custos	1	1	1	1	1	1	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Apresenta a viabilidade, acrescentando a possibilidade de cobertura do estacionamento para aumentar a produção de energia solar.	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.		

-Quantificação dos serviços e precificação dos custos associados a obras e serviços necessários para a implementação das soluções concebidas.	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,6875	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	Estudos geram dúvidas quanto a rastreabilidade dos resultados.	Os dados dificultam a análise conclusiva.
- Levantamento de eventuais necessidades de desocupações e estimativa dos custos associados.	1	0,5	0,25	0,25	0,25	0,3125	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Metodologia simplista, sem trazer valores de indenizações. Resultado simplista e não rastreável.	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.
- Levantamento das eventuais necessidades referentes a licenciamento, compensação e gestão ambiental e estimativa dos respectivos custos associados.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0	0	0	0	0	0	Item abrangido pelo estudo	Levantamentos não abrangidos no estudo.
-- Elaboração de plano de comunicação social a ser colocado em prática pela Ceasa e pelo parceiro privado para informar e esclarecer a população de forma a minimizar possíveis reações negativas relacionadas à implantação do empreendimento.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Item abrangido pelo estudo	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.
SOMA	6					4,5						1,75		

ITEM: Plano de Operação e Gerenciamento

		Architech					Grupo DOIMO					Considerações	
Subitens: pontuação máxima 2	PESO	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	ARQUITECH	DOIMO
- Definição dos padrões de desempenho;	1	0,5	0,5	0,25	0,5	0,4375	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Dados em quantidade insuficiente, com metodologia questionável que impossibilita a análise conclusiva, contudo sem	Item abrangido pelo estudo

													comprometer de forma irreparável os resultados.	
- Dimensionamento de todos os custos operacionais associados a pessoal próprio e terceirizados, verbas, seguros, garantias e demais custos administrativos, inclusive custos relacionados ao fornecimento de energia elétrica, água, limpeza, etc.	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,6875	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Dúvidas quanto a rastreabilidade dos resultados.	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.
SOMA	2					1,125						1		

ITEM: Plano de Manutenção

Subitens: pontuação máxima 2	PESO	Architech					MÉDIA	Grupo DOIMO					MÉDIA	Considerações	
		N1	N2	N3	N4	N1		N2	N3	N4	ARQUITECH	DOIMO			
- Características técnicas relacionadas à manutenção do prédio e áreas vinculadas a concessão, incluindo todas as suas funcionalidades.	1	0,5	0,5	0,5	0,25	0,4375	0,5	0,5	0,25	0,25	0,375	Dados apresentados em quantidade insuficiente com metodologia questionável, uma vez que prejudicou a análise conclusiva e de difícil rastreabilidade.	Dados apresentados em quantidade insuficiente com metodologia questionável, com nível de detalhamento que impossibilita a análise conclusiva e que dificulta a rastreabilidade dos resultados.		
- Quantificação e precificação dos custos associados, ao longo de todo o período da concessão, à manutenção das áreas vinculadas à concessão.	1	0,75	0,75	0,5	0,5	0,625	0,5	0,5	0,5	0,25	0,4375	Metodologia questionável, que dificulta a análise conclusiva,	Dados apresentados em quantidade insuficiente com metodologia questionável, uma vez que prejudicou a análise conclusiva e de difícil rastreabilidade.		
SOMA	2					1,0625					0,8125				

CADERNO 2: MODELAGEM ECONÔMICA FINANCEIRA**ITEM: Modelo econômico Financeiro**

Subitens: pontuação máxima 9	PESO	Architech					MÉDIA	Grupo DOIMO					MÉDIA	Considerações	
		N1	N2	N3	N4	N1		N2	N3	N4	ARQUITECH	DOIMO			

- Definição das premissas macroeconômicas (PIB, TLP, etc) e dos indicadores do projeto (TIR, payback, etc).	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,6875	0,25	0,5	0	0,25	0,25	Os resultados se apresentaram de difícil rastreabilidade.	Dados apresentados em quantidade insuficiente, com metodologia questionável, não abrangendo o nível de detalhamento exigido.
- Identificação do potencial mercadológico e exploração comercial e das respectivas receitas não tarifárias.	1	1	0,5	0,75	0,5	0,6875	0,25	0,5	0,75	0,5	0,5	Apresentou riqueza de dados, porém, com metodologia questionável, com detalhamento adequado, mas de difícil rastreabilidade,	Dados em quantidade insuficiente, comprometendo a precisão desejada, com nível de detalhamento adequado, porém com dúvidas quanto a rastreabilidade.
- Dimensionamento de todos os custos operacionais associados a pessoal próprio e terceirizados, verbas, seguros e demais custos administrativos.	1	0,75	0,75	0,75	0,5	0,6875	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Dúvidas quanto a confiabilidade e rastreabilidade dos resultados.	Dados em quantidade insuficiente com metodologia inadequada, uma vez que impossibilita a análise conclusiva e dificulta a rastreabilidade.
- Elaboração de modelo econômico-financeiro considerando todos os custos e receitas no horizonte do projeto (projeção de fluxo de caixa), através de conjunto de planilhas que proporcionem facilidade de rastreabilidade dos dados e identificação dos links.	2	0,5	0,75	0,5	0,75	1,25	0,5	0,75	0,5	0,75	1,25	Dados em quantidade insuficiente, sem comprometer, de forma irreparável, os resultados.	Dados em quantidade insuficiente, sem comprometer, de forma irreparável, os resultados.
- Detalhamento dos resultados (aluguel dos espaços, TIR, payback, etc).	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido pelo estudo	Item abrangido pelo estudo
- Identificação e detalhamento de potencial do valor fixo de outorga para a Ceasa e início de sua realização.	2	0,75	0,75	0,75	0,75	1,5	0,5	0,75	0,5	0,75	1,25	Item abrangido pelo estudo	Detalhamento dificulta a análise conclusiva.
- Razoabilidade e viabilidade econômico-financeira dos investimentos propostos. Demonstração de relações custo-benefício para o	0	ANULADA ¹				0	ANULADA ¹				0	Subitem anulado por falta de informações da CEASA aos interessados.	

ente privado, para a administração pública (análise "Value for Money").														
- Modelo econômico-financeiro detalhado para todos os cenários estudados pelos proponentes;	1	0,75	0,75	1	0,75	0,8125	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido pelo estudo com nível de detalhamento ótimo.	Item abrangido pelo estudo
SOMA	9					6,375						5,000		

CADERNO 3: MODELAGEM JURÍDICA

ITEM: MODELO JURÍDICO

		Architech						Grupo DOIMO						Considerações	
Subitens: pontuação máxima 8	PESO	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	N1	N2	N3	N4	MÉDIA	ARQUITECH	DOIMO		
- Análise de alternativas para estabelecimento do arranjo jurídico para implementação da PPP.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Item abrangido no estudo.	Dados insuficientes, sem identificação da metodologia e detalhamento inadequado, dificultando a rastreabilidade e confiabilidade dos dados.		
- Aspectos jurídicos a serem considerados para a retirada dos permissionários ou autorizatários que ocupam a atual área	1	0,5	0,75	0,75	0,75	0,6875	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	Dados insuficientes, sem comprometer os resultados esperados.	Dados insuficientes, sem identificação da metodologia e detalhamento inadequado, dificultando a rastreabilidade e confiabilidade dos dados.		
- Cenários decorrentes de uma possível rescisão ou inexecução contratual entre a Ceasa e o operador do Mercado Central e os possíveis locatários do espaço.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido no estudo.	Item abrangido no estudo.		
- Critérios, meios e metodologia para reequilíbrio econômico e financeiro ao longo da concessão.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido no estudo.	Item abrangido no estudo.		
- Matriz de risco do projeto.	2	0,75	0,75	0,75	0,75	1,5	0,5	0,5	0,5	0,75	1,125	Item abrangido no estudo.	Dados insuficientes, com metodologia questionável que dificulta a análise conclusiva.		

- Estudo jurídico e proposta das garantias a serem oferecidas pelas partes.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido no estudo.	Item abrangido no estudo.
- Minutas de Edital e de Contrato, formato da licitação.	1	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	Item abrangido no estudo.	Item abrangido no estudo.
SOMA	8					5,9375					4,625		

Pontuação Máxima das empresas participantes: 41 (quarenta e um) pontos, sendo 24 (vinte e quatro) pontos no Caderno Técnico, 9 (nove) pontos no Caderno Financeiro e 8 (oito) pontos no Caderno Jurídico, sendo que as empresas obtiveram a seguinte pontuação:

	Caderno Técnico	Caderno Financeiro	Caderno Jurídico	TOTAL
ARCHITECH CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA. EPP., CNPJ nº. 84.030.964/0001-72	15,1875	6,3750	5,9375	27,5000
FUNDAÇÃO DOIMO, CNPJ nº. 13.647.223/0001-97	7,6875	5,0000	4,6250	17,3125

No sistema de ponderação estipulado no Termo de Autorização - Padrão 17/2002 SEI-GDF Nº 4/2020 - CEASA/DF/PRESI de id SEI nº. 42694553², a nota final das empresas participantes é de:

	NOTA FINAL
ARCHITECH CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA. EPP., CNPJ nº. 84.030.964/0001-72	9,81
FUNDAÇÃO DOIMO, CNPJ nº. 13.647.223/0001-97	6,00

Pelo exposto, a Comissão indica o estudo da empresa ARCHITECH CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA. EPP., CNPJ nº. 84.030.964/0001-72, como o selecionado para estruturação do projeto final a ser licitado pela CEASA/DF, nos termos do Decreto nº. 39.613/2019. Os autos serão remetidos ao Ordenador de Despesas da CEASA/DF, Sr. Presidente, para validação dos trabalhos desta Comissão para posterior publicação. Nada mais havendo, encerra-se a presente ata, sendo que eu, Fernando Modesto Magalhães Vieira, a digitei.

Brasília/DF, 18 de dezembro de 2020.

HUGO MATSUOKA SANTOS SILVA

Presidente da CEAPP

LIDIANE DE MATOS PIRES

Membro da CEAPP

FERNANDO MODESTO MAGALHÃES VIEIRA

Membro da CEAPP

FERNANDO NOGUEIRA CABRAL DOS SANTOS

Membro da CEAPP

JOÃO BOSCO SOARES FILHO

Membro da CEAPP

LILIANE DE LIMA MATTOS**Membro da CEAPPP****MARCOS FRANCO DE PAIVA ARAÚJO****Equipe de Apoio**

[1] Subitem anulado por falta de informações da CEASA aos interessados, em desatenção ao disposto no art. 1º, §4º, do Termo de Autorização - Padrão 17/2002 SEI-GDF Nº 4/2020 - CEASA-DF/PRESI (42694553) assim redigido: § 4º. *A CEASA-DF colocará à disposição das autorizadas, com prioridade, informações, registros e documentos complementares que estejam em seu poder, relacionados ao objeto do chamamento público, por elas solicitados, observada, no que couber, a Lei Distrital nº. 4.990, de 12 de dezembro de 2012.*

[2] [...] *A nota do Caderno será obtida pela soma da nota dos itens que o compõem que, por sua vez, serão ponderadas e somadas para a obtenção do resultado final, na seguinte proporção: Caderno 1 - 40%, Caderno 2 - 40%, Caderno 3 - 20%. [...]*



Documento assinado eletronicamente por **HUGO MATSUOKA SANTOS SILVA - Matr.00001175, Presidente da Comissão**, em 21/12/2020, às 11:29, 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 **LIDIANE DE MATOS PIRES - Matr. 0001154-1, Membro da Comissão**, em 21/12/2020, às 13:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOÃO BOSCO SOARES FILHO - Matr.0001097-9, Membro da Comissão**, em 21/12/2020, às 14:31, 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 **FERNANDO MODESTO MAGALHÃES VIEIRA - Matr.000001161, Membro da Comissão**, em 21/12/2020, às 15:04, 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 **FERNANDO NOGUEIRA CABRAL DOS SANTOS - Matr.0001081-2, Membro da Comissão**, em 21/12/2020, às 17:22, 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 **MARCOS FRANCO DE PAIVA ARAUJO - Matr.0001091-X, Membro da Comissão**, em 22/12/2020, às 09:02, 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.



Documento assinado eletronicamente por **LILIANE DE LIMA MATTOS - Matr.1694538-7, Assessor(a)**, em 22/12/2020, às 09:16, 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=52847050 código CRC= **1B0563F8**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SIA Sul Trecho 10, Lote 05 - Bairro Setor de Indústria e Abastecimento - CEP 71208-900 - DF

61 3363 1202