

**ANEXO – 01.E – TERMO DE REFERÊNCIA**

MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA  
CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S.A.  
CEASA – DF.

**SUMÁRIO**

1. COMPÊNDIO DO EMPREENDIMENTO
2. OBJETO – MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA
3. JUSTIFICATIVA DA CONCESSÃO
4. VALOR MÍNIMO PARA A OPERAÇÃO DA CONCESSÃO
5. PROJETO BÁSICO DO EMPREENDIMENTO
6. ETAPAS DA IMPLEMENTAÇÃO
7. OBRIGAÇÕES – CONCESSIONÁRIA E CONCEDENTE
8. REPASSE AO CONCEDENTE
9. MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO
10. RESPONSABILIDADE CIVIL
11. CONTRATO E SUBCONTRATAÇÃO
12. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO
13. PROCEDIMENTO LICITATÓRIO
14. ETAPAS DA LICITAÇÃO
15. FORMA E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS
16. PROPOSTA TÉCNICA - ENVELOPE "01"
17. PROPOSTA DE PREÇO - ENVELOPE "02"
18. HABILITAÇÃO - ENVELOPE "03"
19. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS
20. RECEBIMENTO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS, PROPOSTAS DE PREÇOS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
21. PRAZOS
22. PROCEDIMENTO PARA HABILITAÇÃO DOS LICITANTES
23. RECURSOS
24. VISITA TÉCNICA
25. CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO
26. EXECUÇÃO DO OBJETO
27. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS
28. FORO
29. GARANTIA DA EXECUÇÃO
30. SEGURO
31. DISPOSIÇÕES FINAIS
32. ANEXOS
33. GLOSSÁRIO

Siglas constantes neste Termo de Referência:

- ABL** – Área Bruta Locável  
**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas  
**ART** – Anotação de Responsabilidade Técnica  
**BDI** – Bonificação por Despesas Indiretas  
**BIM** – Building Information Modelling

**BRB** – Banco de Brasília S/A  
**CAESB** – Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal  
**CAIXA** – Caixa Econômica Federal  
**CAU** – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil  
**CAT** – Certidão de Acervo Técnico  
**CBMDF** – Corpo de Bombeiros Militar do distrito Federal  
**CEAPPP** – Comissão para Elaboração e Avaliação de Parcerias Públicos Privadas  
**CEASA** – CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S.A.  
**CEB** – Companhia Energética de Brasília  
**CEP** – Código de Endereçamento Postal  
**CGC/MF** – Cadastro Geral de Contribuinte do Ministério da Fazenda  
**CNPJ/MF** – Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas  
**CONFEA** – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia  
**CPF** – Cadastro de Pessoa Física  
**CRA** – Conselho Regional de Administração  
**CRC** – Certificado de Registro Cadastral  
**CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
**DODF** – Diário Oficial do Distrito Federal  
**DOU** – Diário Oficial da União  
**FGTS** – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
**FGV** – Fundação Getúlio Vargas  
**FIPE** – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas  
**GDF** – Governo do Distrito Federal  
**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
**ICMS** – Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços  
**IGP-M** – Índice Geral de Preços - Mercado  
**IGP-DI** – Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna  
**ILC** – Índice de Liquidez Corrente  
**ILG** – Índice Liquidez Geral  
**INPC** – Índice Nacional de Preços ao Consumidor  
**INSS** – Instituto Nacional do Seguro Social  
**IPC** – Índice de Preços ao Consumidor  
**IPCA-E** – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial  
**ISG** – Índice de Solvência Geral  
**ISS** – Imposto Sobre Serviços  
**LUOS** – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal  
**NOVACAP** – Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil  
**PMI** – Procedimento de Manifestação de Interesse  
**PPP** – Parceria Público Privado  
**RT** – Responsável Técnico  
**SIA** – Setor de Indústrias e Abastecimento  
**SPE** – Sociedade de Propósito Específico  
**TERRACAP** – Companhia Imobiliária de Brasília  
**UOS** – Unidades de Uso e Ocupação do Solo  
**VGL** – Valor Global De Locação

## **ANEXO – 01.E – TERMO DE REFERÊNCIA**

MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA  
CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S.A.  
CEASA – DF.

### **1. COMPÊNDIO DO EMPREENDIMENTO**

#### **OBJETO:**

Concessão de Uso de Bem Público com outorga onerosa visando a administração do Mercado Central de Brasília e área de estacionamento adjacente por Concessionária, a serem implementados em terreno de aproximadamente 50 (cinquenta) mil metros quadrados, em área dentro do complexo da CEASA-DF no Setor de Industria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 05.

#### **MODALIDADE DA LICITAÇÃO:**

**Procedimento de LICITAÇÃO FECHADA Nº XXX**, cujo objeto busca selecionar pessoa jurídica e/ou consórcio de empresas que, mediante Concessão de Uso de Bem Público com outorga onerosa, construirá e administrará o **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA e ÁREA DE ESTACIONAMENTO ADJACENTE**. O critério de julgamento adotado é a MELHOR COMBINAÇÃO DE TÉCNICA E PREÇO. O recebimento dos envelopes contendo a documentação de habilitação e as propostas técnica e de preço ocorrerá na sessão pública a ser realizada no dia XX de XXXX de 2021, às XX:XX horas, no endereço XXXXX (45 dias a partir da publicação do edital art. 39, inc. III da Lei Nº 13.303/2016);

#### **ESTIMATIVA DE VALOR DO INVESTIMENTO:**

O valor estimado para implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, é de R\$ 214.440.831,78 (Duzentos e quatorze milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e trinta e um reais e setenta e oito centavos) conforme **Anexo 01.TR** – Planilha Orçamentária – Valor de Investimento Estimado do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – Projeto Básico – PMI, (valor do investimento corresponde ao valor estimado para implementação do empreendimento mais o valor do ressarcimento da PMI).

#### **PRAZO PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

O prazo estimado para a implantação do empreendimento, correspondente à fase pré-operacional, é de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que 06 (seis) meses são destinados para execução do Projeto Executivo (inclusive as licenças pertinentes) e 18 (dezoito) meses para a execução das obras necessárias e comercialização dos espaços destinados ao empreendimento.

#### **ESTIMATIVA DE RECEITA:**

Receita de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) mensais, valor mínimo a ser pago pela concessionária, que corresponderá a um valor de outorga anual de R\$ 3.360.000,00 (três milhões, trezentos e sessenta mil reais), acrescentado de ganho real de 1% (um por cento) a partir do quarto ano. Esta contratação não implicará em quaisquer despesas ou investimentos por parte da CEASA – DF. Será ainda considerado um período de carência de 24 (vinte quatro)

meses, correspondente ao período de implantação do empreendimento, a contar da data de assinatura do contrato de concessão.

### **LEGISLAÇÃO:**

Lei Nº 13.303 de 30 de junho de 2016 e demais legislações correlatas.

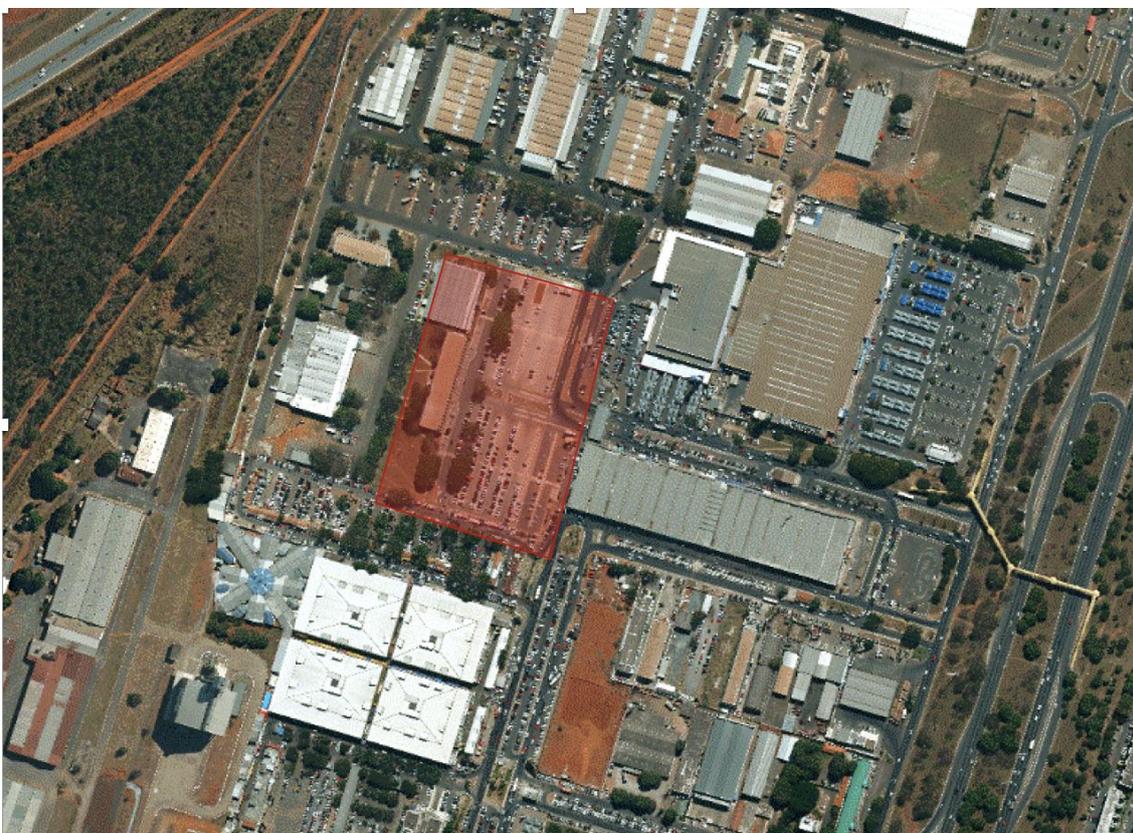
### **PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL DA CONCESSÃO:**

Prazo de 35 (trinta e cinco anos), podendo ser prorrogado por igual período, em ato devidamente motivado.

### **LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

A CENTRAL DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL – CEASA – DF, possui uma área de 285.119,05 m<sup>2</sup>, localizada no Setor de Indústrias e Abastecimento (SIA) Trecho 10, lote 5, Brasília – DF.

A área assinalada na **Imagem 01** abaixo, que ocupa um aproximada de 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), indica onde será implantado o projeto do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA.



**Imagem 01** – Geolocalização do Futuro MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA

### **CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO:**

A Lei Complementar Nº 948 de 16 de janeiro de 2019, que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS – estabelece os critérios e os parâmetros de uso e ocupação

do solo para lotes e projeções localizados na Macrozona Urbana do Distrito Federal, naqueles parcelamentos urbanos registrados em cartório de registro de imóveis competente.

Observando o Anexo I – Tabela de Usos e Atividades, destacamos que a Unidade de Uso e Ocupação do Solo – UOS – que compreende a área destinada à implantação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – CEASA – DF, possui a denominação de **CSIIR1** (Comércio, Serviço, Institucional, Industrial e Residencial 1), localizado na Região Administrativa do **SIA – RA XXIX**.

Destacamos que as principais atividades permitidas e que correspondem ao planejamento comercial deste empreendimento, estão voltadas principalmente para o comércio varejista de mercadorias, produtos alimentícios em geral (ou especializado em tipologia de produto), hortifrutigranjeiros, carnes e pescados (açougues e peixarias), bebidas, fumo, produtos de padaria, laticínio, doces, balas, artigos de caça, pesca, camping e demais produtos assemelhados.

A área em questão compreende uma zona que efetivamente tem a vocação voltada ao conceito urbano de um Mercado Central, empreendimento que vai ao encontro de buscar atender antiga demanda do CEASA e do Distrito Federal, sendo que este investimento será efetivado por meio de uma **Parceria Público Privado – PPP** – inserido em uma área central e em uma macro região com densidade demográfica significativa.

## 2. OBJETO – MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA

O presente Termo de Referência tem como propósito estabelecer as condições básicas com vistas à LICITAÇÃO FECHADA do tipo MELHOR COMBINAÇÃO DE TÉCNICA E PREÇO, regida pela Lei Nº 13.303 de 30 de junho de 2016, para contratação de pessoa jurídica, por meio de Concessão de Uso de Bem Público com outorga onerosa, visando a administração do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA e ÁREA DE ESTACIONAMENTO ADJACENTE**, pelo prazo mínimo de 35 (trinta e cinco) anos, em terreno de aproximadamente 50 (cinquenta) mil metros quadrados, em área dentro do complexo da CEASA-DF no Setor de Industria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 05.

A implementação do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA** (área construída edificada de 39.416,00m<sup>2</sup>) e **ÁREA DE ESTACIONAMENTO** (área construída urbanizada com aproximadamente 35.000,00m<sup>2</sup>), se dará pela execução de duas fases distintas:

- A) Pré-operacional:** consiste na elaboração e execução de ações que antecedem o funcionamento do Mercado Central de Brasília e do estacionamento: projetos executivos, obtenção das licenças necessárias, obras (demolição e construção), execução do paisagismo, comercialização, obras das lojas, montagem do condomínio e sua estrutura, inauguração do empreendimento;
- B) Operacional:** consiste na execução do objeto primário da concessão, ou seja, a administração do empreendimento, monitorando o desempenho dos operadores, assegurando as condições de higiene, limpeza, segurança e demais que tragam conforto aos consumidores e lojistas, manutenção predial e de instalações, desenvolvimento de ações de comunicação e marketing para aumentar a atratividade do empreendimento.



**Imagem 2** – maquete panorâmica do projeto do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA

A Concessão de Uso de Bem Público prevista neste Termo de Referência, notadamente quanto a área destinada à implementação do empreendimento, garantirá a Concessionária o direito à administração do denominado MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, conforme legislação pertinente, mediante pagamento mensal de preço público, cabendo-lhe, ainda, a incumbência onerosa dos encargos operacionais e de quaisquer suportes necessários ao empreendimento, bem como dos equipamentos e sistemas definidos em projeto executivo a serem instalados.

A Concessionária se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área. Correrá às expensas da Concessionária as atribuições das fases pré-operacional e operacional discriminadas no glossário.

### **3. JUSTIFICATIVA DA CONCESSÃO**

Considerando as diretrizes adotadas pela CEASA-DF no tocante a realização de licitações e na celebração de contratos de diversas naturezas, na qual privilegia-se a seleção da proposta mais vantajosa, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto, pautado nos princípios da impessoalidade, da legalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da eficiência, da probidade administrativa, da economicidade, do desenvolvimento nacional sustentável, da vinculação ao instrumento convocatório, da competitividade e do julgamento objetivo.

Considerando que a capacidade de gestão em uma Empresa Pública é componente dos mais indispensáveis para que possa efetivamente fazer a diferença e entregar à sociedade serviços públicos de qualidade.

Considerando que a utilização eficiente dos recursos públicos se apresenta como um princípio básico para que a gestão pública alcance seus objetivos.

E, considerando, ainda, que a finalidade maior da administração pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, a concessão objeto deste Termo de Referência encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas.

A concessão de uso, ora em questão, além de resguardar o patrimônio da CEASA - DF, visa o cumprimento da função social da propriedade.

A concessão proposta, além de gerar novas receitas para a CEASA – DF e para o GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, propiciará sua desoneração com diversas despesas que ora vem arcando, em um momento em que é necessário racionalizar melhor os recursos disponíveis.

Nesse contexto, a contratação de que trata o presente Termo de Referência vai ao encontro do enfrentamento das atuais demandas apresentadas e restrições financeiras.

Assim, visa propiciar o fornecimento de melhor atendimento para os usuários (consumidores) e de melhor aproveitamento do potencial do próprio complexo do CEASA – DF, e desta forma, promover a geração de empregos diretos, a redução dos gastos públicos, além do aumento de arrecadação da CEASA – DF e do GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Além disso, propiciará finalmente investimentos significativos para a implantação do primeiro MERCADO CENTRAL em Brasília, demanda antiga da cidade, que irá completar 60 (sessenta) anos em abril deste ano.

A CEASA – DF e o GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL planejam com essa concessão propiciar um espaço para os brasilienses e turistas de todo o Brasil poderem consumir produtos alimentícios com as características regionais associadas aos demais produtos nacionais.

As CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S.A. – CEASA – DF é uma Sociedade de Economia Mista, regida pela Lei Federal Nº 5.691/1971, alterada pela Lei Federal Nº 6.208/1975, pelas Leis Nº 13.303, de 30 de junho de 2016 e Lei Nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e demais legislações aplicáveis.

Uma de suas principais atribuições é promover a política de abastecimento, segurança alimentar e nutricional distrital que articule as ações dos setores de produção, circulação, beneficiamento e consumo de alimentos, fortalecendo sistemas públicos de segurança alimentar, priorizando pessoas e famílias em vulnerabilidade social, com vista a contribuir na garantia do direito humano à alimentação.

#### 4. VALOR MÍNIMO PARA A OPERAÇÃO DA CONCESSÃO

O valor da outorga da concessão de uso é fixado no mínimo em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) mensais, pagos mensalmente, correspondentes a 0,13% (treze décimos por cento) do valor de investimento estimado do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, localizado dentro do complexo da CEASA–DF, Setor de Industria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 05, sendo este valor reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”. Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE).

A fixação do valor mínimo tem como referência os estudos econômicos e financeiros detalhadamente explicitados no **Anexo 03.TR** – Caderno Econômico – PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020), onde foram definidos valores mercadológicos para as outorgas tanto do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA quanto para a área de ESTACIONAMENTO, sendo respectivamente R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e R\$ 80.000,00 (oitenta mil), que perfazem um valor mensal de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

O valor da outorga a ser fixado no resultado do procedimento licitatório será acrescido de um ganho real de 1% (um por cento) a cada ano (acima da inflação). Esse ganho real será aplicado ao valor da outorga somente a partir do quarto ano, contado da data de publicação do Termo de Contrato da Concessão de Uso de Bem Público em Diário Oficial do Distrito Federal – DODF.

O preço público pago em atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeito à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço do Mercado (IGPM), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.

## 5. PROJETO BÁSICO DO EMPREEDIMENTO

O MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA será um equipamento único no Distrito Federal, combinando um conjunto de ofertas de produtores de hortifrutigranjeiros, inserido no complexo da CEASA – DF, além de um centro moderno de gastronomia e alimentação.

Busca prioritariamente atender aos moradores da Brasília-DF e região, à exemplo de outros empreendimentos semelhantes, vocaciona a ser um dos principais destinos de turísticos de Brasília.

O Projeto Básico do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA** foi elaborado para ter uma área total edificada de aproximadamente 39.416,00m<sup>2</sup>, sem o aproveitamento da edificação existente que será demolida, conforme **Anexo 02.TR** – Caderno Técnico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020.

Com um trabalho adicional ao previsto no Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI Nº 01/2019 - CEASA-DF), foram necessários estudos em relação a atual área do estacionamento para viabilização do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA**, que resultaram em intervenções urbanísticas, inclusive no próprio sistema viário interno do complexo da CEASA - DF. Com esses estudos houve a incorporação de área de estacionamento, propiciando assim a viabilidade econômica para todos os envolvidos. Essa intervenção é de aproximadamente 35.000,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados), onde parte da infraestrutura existente deverá ser reaproveitada após um levantamento mais exaustivo e detalhado da referida área (Projeto Executivo).

O Projeto Básico da área de **ESTACIONAMENTO** contempla a readequação do atual sistema viário, criação de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento, modernização da iluminação externa, sistema fechado de TV, drenagem urbana, paisagismo e todos os demais elementos necessários à modernização da infraestrutura existente.

Outro trabalho adicional realizado foi o estudo de viabilidade de utilização de energia limpa através de placas fotovoltaicas, o qual se mostrou atrativo no médio prazo, com uma possibilidade real economia de energia para o novo empreendimento (este investimento não está previsto na Planilha Orçamentaria – **Anexo 01.TR**). A utilização de energia fotovoltaica é uma opção sugerida, porém a decisão de inclusão ou não deste investimento caberá exclusivamente a Concessionária que deverá avaliar sua viabilidade e interesse.

A análise da legislação urbana de Brasília para a área do empreendimento estabelece os seguintes índices urbanísticos para o Lote:

- 15% (quinze por cento) da área do lote destinada a área verde (arborizada e/ou ajardinada) dentro dos limites do mesmo;
- 200% (duzentos por cento) de taxa máxima de construção;
- Número máximo de 04 (quatro) pavimentos;
- 40% (quarenta por cento) de utilização da área da cobertura, com altura máxima de 4m para cada pavimento.

O projeto construtivo da edificação do **MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA**, é distribuído fisicamente e verticalmente em: Pavimento Técnico – Subsolo; Pavimento Térreo – Comercial e Serviços; Piso Superior – área gourmet e administração – Pavimento Intermediário (mezanino) – Galeria Técnica (manutenção e armazenamento), conforme detalhamento do Projeto Básico – **Anexo 02.TR** – Caderno Técnico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020.

O projeto arquitetônico combina aspectos de modernidade, funcionalidade, eficiência e sustentabilidade, aspectos arquitetônicos estes vinculados a referência mundial de Brasília devidamente consagradas nas disciplinas de arquitetura e urbanismo, com elementos de ambientação típicos de um Mercado busca reunir considerável população de usuários, consumidores e turistas.

Os Mercados Municipais de outras capitais são na sua maioria centenários e que representaram durante muitos anos aquelas características de principal entreposto comercial em suas regiões. Com a criação federativa dos CEASAS em 1960, esse papel de principal entreposto comercial foi diminuído e se viram obrigados a adotar um novo reposicionamento mercadológico, agregando os aspectos gastronômico, culturais e regionais com toques de sofisticação.

Desta forma a proposta desse Projeto Básico beneficia-se dessa experiência acumulada desses outros Mercados, apoia-se também na sua localização estratégica dentro do complexo da CEASA – DF, criando uma sinergia inédita nesse tipo de empreendimento e ao mesmo tempo incluindo características comerciais e de consumo local, para a definição de sua personalidade diferenciada e atingimento de sua potencialidade máxima.

As ofertas de espaços e oportunidades comerciais previstas no Projeto Básico se dividem em dois pisos (térreo e piso superior), distribuídos entre lojas e bancas.

Entre o piso térreo e o superior, o Projeto Básico do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA contempla também um piso intermediário (mezanino), denominado Piso Técnico, voltado exclusivamente para a manutenção, armazenamento e apoio dos lojistas e funcionários do empreendimento.

O Projeto Básico contempla um conjunto de restaurantes localizados em lojas situadas no piso superior com capacidade para 1.200 (hum mil e duzentos) lugares sentados. Haverá, ainda, a instalação de pequenas operações, tais como, cafés, lanchonetes, docerias, dentre outras, distribuídas entre as lojas localizadas no piso térreo.

As bancas localizadas no corredor central do piso térreo serão voltadas, exclusivamente, para a venda de produtos hortifrutigranjeiros, como verduras, frutas, legumes, raízes, condimentos e assemelhados.

Poderão ainda ser instalados equipamentos transitórios (quiosques), que não fazem parte do Projeto Básico, num total máximo de 12 (doze) unidades com dimensões não inferiores à 6,0m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) e não superiores à 12,0m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), distribuídos ao longo do Mercado, localizados estrategicamente em áreas que possuam acesso à instalações necessárias ao seu funcionamento (água, esgoto, etc.) e que serão compatibilizados com as larguras das ruas de circulação e compras. Serão de locação temporária, não fazendo parte do projeto arquitetônico e da área construída. Um desses quiosques deverá ser destinado exclusivamente à balcão de informações. Este Projeto Básico não contempla a instalação de equipamentos de mídia urbana (front light, displays etc.) que eventualmente poderão ser comercializados em pontos que não comprometam a programação visual do empreendimento.

Os ramos de atividades são caracterizados em **Principais**, **Secundárias** e **Complementares**, e explicitadas abaixo, sendo:

- **Principais:** Frutas; Legumes; Vegetais; Carnes; Peixes; Raízes e ervas; Embutidos; Bebidas; Restaurantes; Bares; entre outros assemelhados;
- **Secundárias:** Bancos; Lotéricas; Farmácia; Pet shop; Barbearia; entre outros assemelhados;
- **Complementares:** Áreas de Eventos; Escola de Culinária; Brinquedoteca; Espaço para Agricultura Familiar; Espaço destinado ao Governo do Distrito Federal.

O Projeto Básico contempla, ainda:

**A) Áreas Administrativa e Operacional e Técnico,** distribuídos em locais específicos, onde se concentram as atividades operacionais distribuídos entre a gestão e suporte operacional, sendo os espaços definidos respectivamente como: superintendência, salas de gerências e equipe administrativa e comercial, salas de reuniões, além de:

- a. Vestiário funcionários da administração;
- b. Refeitório funcionários do mercado;
- c. Refeitório funcionários da administração;
- d. Vestiário funcionários do mercado;
- e. Depósito de apoio à segurança;
- f. Depósito de apoio ao marketing;
- g. Depósito de apoio ao paisagismo;
- h. Almoxarifado;
- i. Depósito de apoio ao financeiro;
- j. Central de segurança; Central TI e Telefonia;
- k. Elevadores de cargas (2);
- l. Central de gás;
- m. Central de lixo (compactador);
- n. Reservatório de Água;
- o. Estação de Tratamento de Esgoto (ETE);
- p. Local para quadro de relógios de consumo de energia;
- q. Local para caixas de correio;
- r. Área de preparo para “delivery”;
- s. Subestação; Gerador de Energia;
- t. Galeria técnica (limitado aos acessos de docas, ou seja, apenas um lado com 1,5 m de largura);
- u. Docas.

**B) Áreas comuns de acesso público** - compreendem os seguintes elementos programáticos:

- a. Sanitários masculinos e femininos;
- b. Sanitário Familiar;
- c. sanitários para portadores de deficientes; e
- d. fraldários;
- e. Escadas rolantes (2);
- f. Elevadores sociais (2);
- g. Brinquedoteca.

## 6. ETAPAS DA IMPLEMENTAÇÃO

A proposta de concessão destina-se fundamentalmente a administração do empreendimento, que terá as seguintes fases:

- A) **Pré-operacional:** consiste na elaboração e execução de ações que antecedem o funcionamento do Mercado Central de Brasília e do estacionamento: projetos executivos, obtenção das licenças necessárias, obras (demolição e construção), execução do paisagismo, comercialização, obras das lojas, montagem do condomínio e sua estrutura, inauguração do empreendimento;
- B) **Operacional:** consiste na execução do objeto primário da concessão, ou seja, a administração do empreendimento, monitorando o desempenho dos operadores, assegurando as condições de higiene, limpeza, segurança e demais que tragam conforto aos consumidores e lojistas, manutenção predial e de instalações, desenvolvimento de ações de comunicação e marketing para aumentar a atratividade do empreendimento.

PROPOSTA DE PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA O MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA - CEASA/DF			
SETOR	SUB-SETOR		
MERCADO	2	Praça de Alimentação	
	8	Restaurantes	
	1	Espaço Agricultura Familiar	
	1	Espaço Institucional	
	18	Quiosques	
	113	Lojas	FRUTAS LEGUMES VEGETAIS CARNES PEIXES
	66	Bancas	RAIZES E ERVAS EMBUTIDOS BEBIDAS
	10	Sanitários	Masculino Feminino
	10	Sanitários PCD	Masculino Feminino
	1	Vestiários (MERCADO)	Masculino Feminino
	1	Refeitório	
	1	Berçário / Fraldário	
	1	Brinquedoteca	
	1	Sanitário Família	
	8	DML	
	6	Depósito	
	8	Caixas Eletrônicas	
	1	Posto Médico/Enfermagem	
	5	Áreas Técnicas	Hidráulica Climatização Elétrica Público
	6	Áreas de Acesso	Comerciantes / Produtores Restrita
	8	Saídas de emergência	
	1	Áreas para Expositores e Eventos	
	2	Salas para Convenções / Reuniões	
	1	Escola Culinária	
	1	Áreas de Cargas e Descargas (DOCAS)	
	1	Área de Delivery	
	4	Elevadores	3 privativos 1 carga
	4	Escadas Rolantes	
	1	Central Gás	
	1	Central Resíduos	Orgânico Secos Reciclagem
1	Bicicletário		
SETOR	SUB-SETOR		
ADMINISTRAÇÃO	1	Administrador	Superintendencia Gerência Sala de Reunião 04 lugares Sala de Reunião 06 lugares
	1	4	
	1	Central de TI	
	4	Depositos	
	1	Refeitório	
	1	Vestiário	Masculino Feminino
	1	Almoxarifado	

Quadro 01 – Programa de Necessidades – MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – CEASA – DF

## 7. OBRIGAÇÕES – CONCESSIONÁRIA E CONCEDENTE

### A. Da Concessionária

- a) A concessionária será responsável pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, (50.000,00m<sup>2</sup>), área objeto da presente concessão, devendo zelar pela segurança de todos os espaços, dos frequentadores e consumidores, bem como por todos os serviços de manutenção predial, conservação, monitoramento da estrutura física, e demais instalações e equipamentos, inclusive áreas de estacionamento, pelo período de vigência de concessão;
- b) As infraestruturas deverão ser mantidas adequadamente de forma preventiva e corretiva, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo;
- c) As infraestruturas internas e externas deverão ser mantidas de modo a evitar incidentes e acidentes e os equipamentos facilitadores de proteção deverão estar sempre em perfeito estado de conservação;
- d) Todas as obras de manutenção, correção, adequação dos espaços serão executadas pela concessionária às suas expensas.
- e) A Concessionária deverá notificar a CEASA - DF sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento em relação ao projeto arquitetônico original, observando a legislação vigente;
- f) A Concessionária se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;
- g) A Concessionária se obriga a responder pelos danos causados diretamente à CEASA – DF ou a terceiros, desde que efetivamente comprovado.
- h) Da exploração da área externa destinada a estacionamento:
  - i. A Concessionária terá que urbanizar a área destinada ao estacionamento, visando a exploração econômica, devendo encaminhar à CEASA – DF o projeto devidamente aprovado pelos órgãos competentes e demais documentações exigíveis, inclusive a Carta de Habite-se;
- i) Da destinação das lojas:
  - i. A concessionária fará a locação das lojas e bancas conforme definido pelo planejamento comercial e ainda a exploração comercial de áreas comuns visando a melhor rentabilidade.
  - ii. Ficam reservadas duas lojas com área de até 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) por loja, destinadas a utilização das Centrais De Abastecimento do Distrito Federal (CEASA-DF) e Governo do distrito Federal (GDF), sendo que:
    - Os investimentos necessários à construção, montagem e equipagem das lojas correrão por conta exclusiva dos titulares;

- O concessionário não terá responsabilidade sobre as despesas operacionais dos titulares (CEASA-DF e GDF), inclusive trabalhistas e fiscais;
  - Os titulares serão isentos de aluguel, tendo que arcar com os encargos condominiais, IPTU, energia elétrica, água e quaisquer outros encargos decorrentes da ocupação das lojas. Fica estabelecido que não haverá local predefinido para as referidas lojas no empreendimento;
  - Em caso de não ocupação das lojas pelos titulares poderá a Concessionária fazer a locação comercial das mesmas, mediante aquiescência, por escrito, das titulares;
  - Quando Iniciar a fase de comercialização do Mercado Central de Brasília, ficará definido prazo de 3 (três) meses para a manifestação de interesse de ocupação por parte da Concedente e passado esse prazo a reserva poderá ser cancelada, e quaisquer demandas futuras de ocupação destes espaços serão efetivadas mediante disponibilidade do empreendimento.
- j) Da destinação de vagas de estacionamento:
- i. O concessionário se encarregará de permitir acesso controlado por cancela, permanência em local específico e saída após pagamento do valor devido pelo tempo de permanência, de veículos automotivos separados por vagas, sem exclusividade, salvo as previstas em lei;
  - ii. Estão previstas cerca 600 (seiscentas) vagas rotativas na área destinada ao estacionamento, correspondendo a área urbanizada de 35.000,00m<sup>2</sup> (trinta e cinco mil metros quadrados) que é parte integrante desta concessão;
  - iii. O sistema de cobrança será por hora de permanência e o estacionamento destinado a atender prioritariamente aos consumidores e frequentadores do Mercado Central;
  - iv. Terão direito a uma hora de gratuidade de estadia os veículos que entrarem no estacionamento no período das 6:00h às 8:00h (seis às oito horas), sendo que ultrapassado a permanência no horário limite das 8:00h (oito horas) fica a isenção cobrança automaticamente invalidada, resultando na cobrança integral do período efetivamente utilizado para estadia no estacionamento.
- k) Das despesas:
- i. O modelo de negócio definido nos estudos econômicos e financeiros detalhadamente explicitados no **Anexo 03.TR – Caderno Econômico – PMI (Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020)**, é no formato de um shopping center. Desta forma, deverá ser instalado um condomínio edifício, com convenção e regimento próprios, além da elaboração de orçamento a ser aprovado em assembleia, que será responsável, entre outras atribuições comuns à um condomínio por:
    - Segurança patrimonial;
    - Limpeza;
    - Coleta seletiva de lixo e de resíduos;
    - Manutenção preventiva de instalações elétrica e hidráulica;
    - Manutenção periódica de combate à incêndio;
    - Dedetização e desratização;

- Manutenção predial;
  - Central de gás;
  - Central de CFTV;
  - Contratação de seguros;
  - Folha de pagamento;
  - Consumo de água e energia elétrica.
- ii. As despesas de condomínio serão rateadas conforme definidas em convenção e à cada unidade (loja ou banca) será atribuída uma fração, pela qual será responsável no rateio de despesas comuns de acordo com o orçamento previamente aprovado. O concessionário será o responsável primário por essas despesas, na condição de condômino. No entanto, podem ser repassadas individualmente a cada unidade na razão de sua fração, como encargo acessório ao contrato de locação, ficando à cargo do condômino, apenas, as frações de unidades não locadas ou vagas;
- iii. As despesas referentes ao estacionamento também serão de responsabilidade primária da Concessionária, porém de forma diferenciada do condomínio, na condição de despesas de negócio a serem deduzidas das receitas auferidas pela cobrança de permanência, dentre as quais listamos:
- Manutenção de equipamento de estacionamento;
  - Manutenção de sistema operacional;
  - Folha de pagamento (limpeza e segurança);
  - Seguros de responsabilidade civil e patrimonial;
  - Tarifas com administradoras de cartões de crédito e débito.
- iv. Arcar com todas as despesas relativas a implementação comercial do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA como: gestão, administração, gerenciamento, supervisão, operação, funcionamento, manutenção, conservação, segurança e todos os demais serviços correlatos de suporte às atividades a serem desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários.
- l) Propiciar todos os investimentos necessários para a implementação da fase pré-operacional.

## **B. Do Concedente**

- a) Instituir a COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO, que será responsável por receber e analisar as demandas e questionamentos apresentados pela Concessionária e monitorar permanentemente a qualidade das atividades e prestações de contas apresentadas;
- b) Ficará a critério da COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO impugnar qualquer trabalho executado que não satisfaça às condições contratuais;
- c) Receber e analisar todos os relatórios, projetos e documentos encaminhados pela Concessionária;
- d) Supervisionar e fiscalizar a execução da concessão e as atividades previstas no Termo de Contrato, podendo sustar, recusar, mandar fazer ou desfazer qualquer serviço que não esteja de acordo com as condições e exigências especificadas no Projeto Básico, Edital e Termo de Referência;
- e) Propiciar e/ou cooperar na agilidade de ações ou na resolução de eventuais problemas da CEASA-DF que possam impactar na efetivação do empreendimento;

- f) Efetuar, quando julgar necessário, inspeção com a finalidade de verificar o atendimento das exigências contratuais.

## **8. REPASSE AO CONCEDEnte**

- A.** A concessionária deverá:
  - a) Recolher mensalmente à CEASA – DF o valor relativo ao preço público (remuneração mensal) concernente à Concessão de Uso estabelecida neste Termo de Referência;
  - b) O primeiro recolhimento deverá ser realizado até o quinto dia útil do mês subsequente ao prazo final de carência 24 (vinte quatro) meses, correspondente ao período de implantação do empreendimento, data essa em que a COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO declara apto o início da fase operacional;
  - c) Nos demais meses o recolhimento deverá ocorrer até o décimo dia útil dos meses subsequentes.
- B.** A contratação não comprometerá recursos orçamentários da Contratante, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela CEASA - DF.

## **9. MONITORAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- A.** A Concessionária deverá comunicar, de imediato, qualquer alteração ocorrida em seu Contrato Social, Estatuto Social ou em seu endereço de cobrança;
- B.** A alteração que implique em modificação do Contrato Social ou do Estatuto Social no tocante à: incorporação, fusão ou cisão do capital ou transferência de cotas, deverão atender a legislação vigente;
- C.** A Concessionária deverá providenciar e manter em vigor, seguros e garantia de execução do contrato, em conformidade as condições estabelecidas em Termo Contratual;
- D.** A Concessionária deverá providenciar laudo de vistoria, a cada cinco anos, a ser emitido por profissional devidamente habilitado, com especialidade na área de engenharia estrutural para que ateste:
  - a) O estado de conservação da estrutura, bem como se todas obras de melhoria e/ou de manutenção que foram ou estão sendo executadas;
  - b) A estabilidade da estrutura e sua integridade.
- E.** A Concessionária deverá prontamente prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Comissão de Fiscalização do Contrato;
- F.** A Concessionária deverá reportar qualquer incidente relativos aos danos ao patrimônio;
- G.** A Concessionária deverá reparar imediatamente, após o recebimento de notificação, quaisquer danos causados aos bens sob sua responsabilidade, conforme previsão contratual;

- H. A Concessionária deverá acatar as orientações da COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO ou do seu substituto legal, prestando os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;

## **10. RESPONSABILIDADE CIVIL**

- A. A presença da FISCALIZAÇÃO durante a execução do objeto contratado, quaisquer que sejam os atos praticados no desempenho de suas atribuições, não implicará solidariedade ou corresponsabilidade com a Concessionária, que responderá única e integralmente pela execução dos serviços, inclusive pelos serviços executados por suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor;
- B. Se a concessionária recusar, demorar, negligenciar ou deixar de eliminar as falhas, vícios, defeitos ou imperfeições apontadas, poderá a CEASA – DF efetuar os reparos e substituições necessárias, seja por meios próprios ou de terceiros, transformando-se os custos decorrentes, independentemente do seu montante, em dívida líquida e certa da Adjudicatária;
- C. A concessionária responderá diretamente por todas e quaisquer perdas e danos causados em bens ou pessoas, inclusive em propriedades vizinhas, decorrentes de omissões e atos praticados por seus funcionários e prepostos, fornecedores e subcontratadas, bem como originados de infrações ou inobservância de leis, decretos, regulamentos, portarias e posturas oficiais em vigor, devendo indenizar à CEASA – DF por quaisquer pagamentos que seja obrigada a fazer a esse título, incluindo multas, correções monetárias e acréscimos de mora.

## **11. CONTRATO E SUBCONTRATAÇÃO**

- A. A Concessionária, na execução do contrato, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, poderá subcontratar partes do objeto concernente a este Termo de Referência, na condição de subcontratado, contudo permanecendo responsável pela qualidade e eficiência do empreendimento;
- B. A empresa subcontratada deverá atender, em relação ao objeto da subcontratação, as exigências de qualificação técnica impostas a Concessionária;
- C. A subcontratação implica em responsabilidade solidária da Concessionária e seu(s) subcontratado(s) nas obrigações da concessão onde houver sido feito o pacto.

## **12. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO**

- A. Poderão participar da presente LICITAÇÃO FECHADA todas as empresas interessadas que comprovarem possuir os requisitos mínimos exigidos neste Termo de Referência;
- B. Será permitida a participação de pessoas jurídicas individuais ou associadas em consórcios.
- C. Estará impedida de participar desta licitação e de ser contratada pelo CEASA/DF a empresa:

- a) cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da empresa pública ou sociedade de economia mista contratante;
- b) suspensa pela empresa pública ou sociedade de economia mista;
- c) declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada a empresa pública ou sociedade de economia mista, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
  - i. constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
  - ii. cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
  - iii. constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
  - iv. cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
  - v. que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

**D.** Aplica-se a vedação prevista no item “C” acima, ainda:

- i. à contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;
- ii. a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
  - dirigente de empresa pública ou sociedade de economia mista;
  - empregado de empresa pública ou sociedade de economia mista cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
  - autoridade do ente público a que a empresa pública ou sociedade de economia mista esteja vinculada.
- iii. cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a respectiva empresa pública ou sociedade de economia mista promotora da licitação ou contratante há menos de 6 (seis) meses;
- iv. Caso constatada alguma das situações referidas acima, ainda que a posteriori, a licitante será excluída da licitação, sem prejuízo das sanções cabíveis;

- E.** É permitida a participação de empresa estrangeira desde que apresente Decreto de Autorização para funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedida pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir e, ainda, atenda as exigências de habilitação mediante documentos equivalentes, autenticados pelos respectivos consulados e traduzidos por tradutor juramentado, devendo ter representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

- F. Será permitida a participação em consórcio, sujeita às seguintes regras:
- i. No consórcio de empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança será da empresa brasileira;
  - ii. As empresas consorciadas apresentarão instrumento público ou particular de compromisso de constituição de Sociedade de Propósito Específico - SPE, subscrito por todas elas, indicando a empresa líder, que será a responsável, perante a Concedente, pelos atos praticados pela SPE, sem prejuízo da responsabilidade solidária. Através do referido instrumento a empresa líder terá poderes para requerer, transigir, receber e dar quitação;
  - iii. Apresentação conjunta, mas individualizando cada empresa consorciada, apresentando a respectiva documentação (habilitação jurídica, regularidade Fiscal, regularidade trabalhista e qualificação técnica);
  - iv. As empresas consorciadas não poderão participar da Licitação isoladamente, nem através de mais de um consórcio;
  - v. As empresas consorciadas responderão solidariamente pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase da concorrência quanto na da execução do contrato.
- G. A participação na presente licitação implica a aceitação plena e irrevogável de todos os termos, cláusulas e condições constantes deste Edital, bem como a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, assumindo toda a responsabilidade pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento;
- H. Nenhuma licitante poderá participar desta licitação com mais de uma proposta.

### 13. PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

- A. **Modalidade:** Licitação Fechada, regida pela Lei nº 13.303/2016;
- B. **Tipo:** Melhor combinação de técnica e preço;
- C. **Outorga:** Será vencedora a Empresa (ou Consorcio) com a melhor classificação técnica combinada com melhor ágio em relação ao preço referencial.
- D. **Legislação Aplicável:** Lei nº 13.303/2016, Lei nº 8.987/1995, Lei nº 1.137/1996, Lei Distrital nº 3.792/ 2006; Decreto Distrital nº 39.613/2019; Resolução TCDF nº 290/2016 e demais legislações aplicáveis, bem como pelos regramentos e condições estabelecidas no Edital e seus Anexos;
- E. **Entrega das Propostas:** O recebimento dos envelopes contendo a documentação de habilitação e as propostas técnica e de preço ocorrerá na sessão pública a ser realizada no dia XX de XXXX de 2021, às XX:XX horas, no endereço XXXXX (45 dias a partir da publicação do edital art. 39, inc. III da Lei nº 13.303/2016);
- F. **Prazo da Concessão:** 35 (trinta e cinco anos), podendo ser prorrogado por igual período, em ato devidamente motivado e garantido o equilíbrio econômico financeiro do contrato;
- G. **Valor estimado concessão de uso:** Estima-se um faturamento num valor nominal na ordem de R\$ 130.599.868,67 (cento e trinta milhões, quinhentos e noventa e nove mil reais e sessenta e sete centavos), contabilizado apenas 33

(trinta e três) anos em razão da carência de 2 (dois) anos, tendo como referência a data base do contrato e o valor mínimo da outorga definida pela CEASA – DF para este empreendimento;

- H. Valor mínimo para o início da operação da concessão:** R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), pagos mensalmente, correspondentes a 0,13 % (treze centésimos por cento) do valor de investimento estimado para a implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, acrescido de ganho real de 1% (um por cento) a partir do quarto ano conforme estabelecido em Termo Contratual. O empreendimento localiza-se dentro do complexo do CEASA-DF no Setor de Indústria e Abastecimento – SIA, Trecho 10, Lote 05, reajustado anualmente, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E (IBGE), calculado de acordo com a variação “Pro-Rata Tempore Die”;
- a) Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído, na seguinte ordem, por: INPC, IGP-DI, IGPM (FGV) e IPC (FIPE);
  - b) O preço público pago em atraso será acrescido de multa de 2,0 % (dois por cento), juros de mora à taxa de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração, bem como sujeito à incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço do Mercado (IGPM), ocorrida entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações.
- I. Caução - Garantia da Proposta:** A empresa ou consórcio de empresas, deverá realizar caução de 1% (um por cento) do valor estimado do investimentos necessário para a implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, que perfazem a quantia de R\$ 214.440.831,78 (Duzentos e quatorze milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e trinta e um reais e setenta e oito centavos) o que corresponde a definição de um valor nominal para a caução de R\$ R\$ 2.144.408,32 (dois milhões, cento e quarenta e quatro mil, quatrocentos e oito reais e trinta e dois centavos), destacando que:
- a) A caução estabelecida no na alínea acima deverá ser depositada na conta nº **XXXXXXXX**, Agencia **XXXX** Banco **XXXX**, em nome do CEASA – DF;
  - b) Os licitantes somente estarão aptos a participar do presente certame licitatório após o recolhimento de caução em valor pré-estabelecido de 1,0% (um por cento) que incidirá sobre o valor dos investimentos necessários para a implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA. Essa caução deverá ser depositada em conta bancária em nome do CEASA – DF, por meio de depósito identificado, em nome do licitante, sendo vedados outros meios de pagamento;
  - c) A comprovação do recolhimento da caução deverá ser realizada mediante anexação do comprovante de recolhimento de caução à proposta de concessão, a qual deverá corresponder ao percentual definido no subitem acima, que fará parte da documentação do ENVELOPE “03” – HABILITAÇÃO;
  - d) O licitante não vencedor terá sua caução liberada no prazo de 8 (oito) dias úteis, contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF, quando da homologação do resultado da licitação. A devolução será realizada em nome da licitante que efetivou a caução (não sendo possível a devolução da caução a terceiros), em agência e conta bancária informadas na Habilitação, informações estas que devem estar anexadas ao comprovante de depósito da caução, parte integrante do ENVELOPE “03” – HABILITAÇÃO.

**J. Ressarcimento do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI Nº 01/2019 – CEASA-DF):** A empresa ou consórcio de empresas selecionada como vencedora da licitação de outorga onerosa de concessão de uso de bem público para a administração do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – CEASA-DF, terá a obrigação de realizar o ressarcimento das despesas e reembolso, conforme estabelece o DECRETO nº 39.613 de 03 de janeiro de 2019, CAPÍTULO III – DO PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE, Seção I – Da Abertura do PMI, Artigo 9º, § 3º, Inciso I e Artigo 21 da Lei nº 8.987 de 13 de fevereiro de 1995, associadas aos demais requisitos e informações elencados abaixo:

- a) A Centrais de Abastecimento do Distrito Federal - CEASA-DF, por intermédio do seu Presidente, no uso das atribuições que lhe confere o Decreto nº 39.613 de 03 de janeiro de 2019, bem como do disposto na Ata da Reunião do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas realizada em 02 de abril de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal de 30 de abril de 2019, tornou público o Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 01/2019 - CEASA-DF, visando a obtenção de estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica para a implantação do Mercado Central de Brasília, com foco na comercialização de mercadorias na forma de varejo;
- b) O Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse nº 01/2019 - CEASA-DF em seu item 13.6. estabelece que: "... Os valores relativos a projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados, nos termos deste PMI, serão ressarcidos à pessoa jurídica de direito privado autorizada exclusivamente pelo vencedor da licitação, caso os projetos, levantamentos, investigações e estudos selecionados tenham sido utilizados no certame..." ;
- c) Destarte, este ressarcimento das despesas e reembolso será efetivado em favor da empresa vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI (DODF nº 244, página 43, de 24 de dezembro de 2019) em até 05 (cinco) dias úteis após a publicação do resultado do procedimento licitatório da outorga de uso de bem público no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;
- d) O valor do ressarcimento do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI Nº 01/2019 - CEASA-DF) determinado por este Edital e Termo de Referência e devidamente inserido em Termo Contratual a ser elaborado entre a Concedente e a Empresa ou Consórcio vencedor da Licitação Fechada, corresponde a 2,5% (duas unidades e cinquenta centésimos por cento) do valor estimado do investimentos necessários para a implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – CEASA-DF. Estes investimentos perfazem a quantia de R\$ 214.440.831,78 (Duzentos e quatorze milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e trinta e um reais e setenta e oito centavos), ou seja, aplicado o coeficiente indicado, a quantia estabelecida para ressarcimento das despesas e reembolso corresponde a um valor nominal de R\$ 5.361.020,80 (cinco milhões, trezentos e setenta e um mil, vinte reais e oitenta centavos) sendo devido o ressarcimento à empresa vencedora da PMI Nº 01/2019 e à Concedente CEASA-DF, conforme estabelecido no item 13, subitem "J", alíneas "e" e "f";
- e) A empresa vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI Nº 01/2019 - CEASA-DF) emitirá fatura e nota fiscal no valor nominal correspondente a 2,44% (duas unidades e quarenta e quatro centésimos por cento) o que equivale a quantia de R\$ 5.236.330,30 (cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil, trezentos e trinta reais e trinta centavos), documentos estes que serão encaminhadas a empresa (ou consórcio) que se sagrar vencedora

no procedimento licitatório, a qual providenciará o pagamento e/ou quitação em até 05 (cinco) dias úteis após a publicação do resultado do procedimento licitatório no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;

- f) Houvera o aproveitamento dos relatórios de impactos de trânsito, vizinhança e ambiental, produtos fornecidos pela CEASA-DF, e que foram utilizados no desenvolvimento da PMI Nº 01/2019, desta forma a Concedente emitirá fatura e nota fiscal no valor nominal correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) do valor do empreendimento, o que equivale a quantia de R\$ 124.690,050 (cento e vinte e quatro mil, seiscentos e noventa mil e cinquenta centavos). Estes documentos serão encaminhadas à empresa (ou consórcio) que se sagrar vencedora do procedimento licitatório, e que deve providenciar o pagamento e/ou quitação do ressarcimento em até 05 (cinco) dias úteis após a publicação do resultado do procedimento licitatório no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;
- g) A empresa vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) emitirá uma **Declaração de Quitação** (referente a alínea “e”) para a empresa ou consórcio vencedor do procedimento licitatório;
- h) A Concedente emitirá uma **Declaração de Quitação** (referente a alínea “f”) para a empresa ou consórcio vencedor do procedimento licitatório;
- i) O CEASA-DF e a licitante VENCEDORA da concessão onerosa de uso de bem público para a implementação do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, somente poderão lavrar o termo contrato após a apresentação formalizada (protocolo) das duas **Declarações de Quitação** referente ao item 13, subitem “J”, alíneas “g” e “h”;
- j) A não apresentação das **Declarações de Quitação** em tempo hábil resultará na desclassificação da empresa (ou consórcio) vencedora da licitação, sem prejuízo das demais sanções previstas pelo instrumento editalício;
- k) O valor da Garantia da Proposta depositado, quando houver uma única empresa vencedora, e que seja desclassificada por motivos supervenientes a posteriori, terá este depósito revertida em favor da empresa que elaborou os estudos e projetos para a estruturação do empreendimento, ou seja, a caução será utilizada como indenização dos trabalhos desenvolvidos pela empresa vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI Nº 01/2019 - CEASA-DF), como forma de compensação parcial pelo aproveitamento dos estudos e projetos que preconizaram as diretrizes e a estruturação deste procedimento licitatório;
- l) Caso a segunda empresa (ou as demais empresas subsequentes) classificada no procedimento licitatório seja chamada pela Comissão Especial de Licitação (CEL) para assumir o contrato de concessão, esta passará a arcar com a obrigação de quitação daqueles valores estabelecidos o item 13, subitem “J”, alíneas “e” e “f”;
- m) Caberá a Comissão Especial de Licitação (CEL) proceder ao acompanhamento da plena quitação das obrigações de ressarcimento das despesas e reembolso estabelecidas por este Edital, Termo de Referência e demais legislações pertinentes, além de tomar as decisões para regularização das questões não previstas por este Edital e Anexos.

#### 14. ETAPAS DA LICITAÇÃO

- A. A seleção da empresa será feita mediante licitação pública regida pela Lei nº 13.303/2016, tendo por critério de julgamento **MELHOR COMBINAÇÃO DE TÉCNICA E PREÇO**.
- B. Serão observadas as seguintes fases:
- a) divulgação;
  - d) proposta técnica – ENVELOPE “01”;
  - f) proposta de preço – ENVELOPE “02”;
  - b) habilitação – ENVELOPE “03”;
  - g) julgamento;
  - h) interposição de recursos;
  - i) adjudicação do objeto;
  - j) homologação do resultado ou revogação do procedimento;
  - l) publicação no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF;
  - m) assinatura do Termo Contratual;

#### 15. FORMA E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 15.1. Deverão ser apresentados, simultaneamente, a proposta técnica e de preços e os documentos para habilitação, em envelopes distintos e lacrados, contendo, em sua parte externa, além de sua razão social, os dizeres:

COMISSÃO PARA ELABORAÇÃO E AVALIAÇÃO DE PARCERIAS PÚBLICAS  
PRIVADAS – CEAPPP – CEASA – DF

**CONCORRÊNCIA Nº XX/2021 – ENVELOPE "01" – PROPOSTA TÉCNICA**  
NOME COMPLETO E ENDEREÇO DA LICITANTE

COMISSÃO PARA ELABORAÇÃO E AVALIAÇÃO DE PARCERIAS PÚBLICAS  
PRIVADAS – CEAPPP – CEASA – DF

**CONCORRÊNCIA Nº XX/2021 – ENVELOPE "02" – PROPOSTA DE PREÇO**  
NOME COMPLETO E ENDEREÇO DA LICITANTE

COMISSÃO PARA ELABORAÇÃO E AVALIAÇÃO DE PARCERIAS PÚBLICAS  
PRIVADAS – CEAPPP – CEASA – DF

**CONCORRÊNCIA Nº XX/2021 – ENVELOPE "03" – HABILITAÇÃO**  
NOME COMPLETO E ENDEREÇO DA LICITANTE

- 15.2. Os documentos exigidos no ENVELOPE "03" - HABILITAÇÃO poderão ser apresentados no original ou em cópia autenticada;

- 15.3. Caso a empresa detentora da experiência seja proprietária do empreendimento similar, essa experiência poderá ser comprovada por meio de declaração própria acompanhada de Termo de Contrato ou evidência que demonstre a propriedade detida pela empresa;
- 15.4. A proposta exigida no ENVELOPE "01" - PROPOSTA TÉCNICA deverá ser apresentada conforme o **Anexo 05.TR** – Requisitos e Procedimentos para a Avaliação da Qualificação Técnica e deverá ser rubricada e assinada pelo representante legal da licitante;
- 15.5. A proposta exigida no ENVELOPE "02" – PROPOSTA DE PREÇO será apresentada conforme o **Anexo 02.E** – Modelo de Proposta de Preço – que deverá ser rubricado e assinado pelo representante legal da licitante;
- 15.6. Os valores da remuneração MENSAL da outorga serão apresentados em algarismos e por extenso, prevalecendo o indicado por extenso em caso de discrepância;
- 15.7. Não serão admitidas, por qualquer motivo, modificação ou substituição dos envelopes ou de seu conteúdo após a entrega;
- 15.8. As licitantes arcarão com todos os custos relativos à apresentação de suas propostas.

## 16. PROPOSTA TÉCNICA – ENVELOPE "01"

- 16.1. A PROPOSTA TÉCNICA – ENVELOPE "01", será apresentada em 01 (uma) via e deve ser assinada pelo representante legal da empresa ou consórcio;
- 16.2. A Proposta Técnica deverá ser apresentada de acordo com os regramentos estabelecidos no **Anexo 05.TR** – Requisitos e Procedimentos para a Avaliação da Qualificação Técnica, sendo composta pelos seguintes itens:
- Conhecimento do Problema;
  - Metodologia de Operação e Gestão;
  - Plano de Negócio;
- 16.3. O Conhecimento do Problema, a Metodologia de Operação e Gestão e o Plano de Negócio, deverão atender os requisitos postos no **Anexo 05.TR** – Requisitos e Procedimentos para Avaliação da Qualificação Técnica;
- 16.4. As informações relevantes para a elaboração da Proposta Técnica estão no Memorial Descritivo do Mercado Central de Brasília e nos Cadernos Técnico, Econômico e Jurídico do PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse (**Anexos 02.TR, 03.TR e 04.TR** respectivamente). Demais informações sobre a situação física e funcional da área objeto da concessão e, em particular, dos equipamentos e infraestrutura da CEASA – DF deverão ser obtidas na Visita Técnica;
- 16.5. Critérios para julgamento da Proposta Técnica (**Anexo 05.TR**):

RESUMO DA PONTUAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA (NT) Total: 300 pontos

ITEM DA PROPOSTA TÉCNICA	SIGLA	PONTUAÇÃO MÁXIMA
Conhecimento do Problema	PCP	20

Metodologia da Operação e Gestão	PMO	60
Plano de Negócios	PNG	20
Experiência em Operação e Gestão da Licitante	POG	100
Equipe Técnica	PET	40
Experiência da Empresa Licitante	PEE	60
<b>Pontuação da Proposta Técnica</b>	<b>NT</b>	<b>300</b>

**Atenção:** A Proposta Técnica não poderá incluir qualquer informação sobre a Proposta de Preços, caso isso aconteça a Licitante será automaticamente desclassificada.

**Nota Técnica Final (NT) será igual à:**

$$NT = 10 \times (PCP + PMO + PNG + POG + PET + PEE) / 300$$

- 16.6. Serão desqualificadas as licitantes que obtiverem nota da proposta técnica (NT) menor que 7,0 (sete);
- 16.7. Serão consideradas até 2 (duas) casas decimais da nota técnica, desconsiderando-se as demais.

## 17. PROPOSTA DE PREÇO – ENVELOPE "02"

- 17.1. A PROPOSTA DE PREÇO – ENVELOPE "02", será apresentada em 01 (uma) via, na forma estabelecida no **Anexo 02.E** – Modelo de Proposta de Preço, e deve ser assinada pelo representante legal da empresa ou consórcio. Na proposta de remuneração da concessão de uso de bem público, a licitante deverá ofertar o valor da remuneração MENSAL, observado o valor mínimo exigível, estipulado no item 5 deste Edital;
- 17.2. A licitante fica obrigada a manter a validade da proposta de preço por 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua entrega;
- 17.3. Deverá acompanhar a Proposta de Preço o Declaração de Compromisso para o Ressarcimento do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI N°01/2019 – CEASA – DF ( **Anexo 03.E**);
- 17.4. No julgamento das propostas serão adotados os seguintes procedimentos:

- a) A Comissão Especial de Licitação (CEL) calculará as notas das propostas de preços, de acordo com a seguinte fórmula:

$$NP = (RPL - RMC) / 100.000$$

Onde:

**NP** = Nota da Proposta de Preços.

**RPL** = Remuneração Proposta pela Licitante, tendo como referência a exigibilidade do valor mínimo estabelecido no item 5 deste Edital.

**RMC** = Remuneração Mínima Cotada pela Concedente.

- b) As notas assim obtidas devem ser arredondadas até a segunda casa decimal de acordo com os critérios da NBR 5891 - ABNT.

## 18. HABILITAÇÃO – ENVELOPE "03"

18.1. As empresas licitantes apresentarão no ENVELOPE "03" os documentos especificados a seguir, observando que a documentação apresentada em qualquer idioma diferente do português deverá ser acompanhada de tradução feita por tradutor juramentado, na forma da lei:

- A. Documentação relativa à habilitação jurídica;
- B. Documentação relativa à qualificação econômico-financeira;
- C. Documentação relativa à regularidade fiscal e trabalhista.

### A. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) Estatuto, Ato Constitutivo ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado e acompanhado de todas as alterações e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus atuais administradores;
- b) 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.

### B. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- i. Certidão negativa de falência e de recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da Licitante em até 90 (noventa) dias anteriores à data da realização da concorrência;
- ii. No caso de a certidão exigida no item acima apontar distribuições relativas a falência ou a recuperação judicial, a empresa licitante deverá apresentar, para cada distribuição, certidão do juízo que indique a fase em que se encontra o processo judicial e seu resultado;
- iii. Comprovação da boa situação financeira da empresa mediante obtenção de Índices de Liquidez Geral (LG), de Solvência Geral (SG) e de Liquidez Corrente (LC), superiores a 1 (um), obtidos pela aplicação das seguintes formulas:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}};$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}};$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}.$$

- iv. Em caso de consórcio de empresas, cada uma delas deverá comprovar a boa situação financeira;
- v. apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados;

### C. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- i. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);
- ii. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede da licitante;
- iii. Prova de Regularidade com as Fazendas Federal, Estadual (ou Distrital) e Municipal, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
  - a) Comprovante de regularidade fiscal com o Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e/ou com o Imposto Sobre Serviços (ISS), de acordo com o objeto social da empresa;
  - b) Certidão Negativa relativa a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
  - c) Prova de Regularidade relativa à Seguridade Social (CND);
  - d) Certidão negativa da Dívida Ativa do Município onde estiver estabelecido;
- iv. Prova de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRS);
- v. Documentação relativa à regularidade trabalhista:
  - a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
  - b) Declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos (ver **Anexo 03.E** – Modelos de Procurações e de Declarações);
  - c) Declaração de que a empresa não possui, em seus quadros funcionais, profissional que tenha ocupado cargo integrante dos primeiro e segundo escalões de órgão ou entidade da Administração Pública Distrital nos últimos 12 (doze) meses.

## 19. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

- 19.1. O critério de julgamento adotado nesta licitação é a melhor combinação de Técnica e Preço, onde a Técnica corresponderá a 70% (setenta por cento), e o Preço 30% (trinta por cento) das respectivas notas obtidas pelas licitantes;
- 19.2. Após devidamente analisadas, as Propostas Técnicas e de Preços, serão classificadas as propostas que atenderem às exigências do Edital e seus Anexos, mediante cálculo de média ponderada pela seguinte fórmula:

$$N = (7 \times NT) + (3 \times NP) \times 10$$

Onde:

N = Nota classificatória final.

NT = Nota Técnica.

NP = Nota da Proposta de Preços.

- 19.3. Ocorrendo divergência entre o valor expresso em algarismo e por extenso, prevalecerá o último, fazendo-se as correções correspondentes. Todos os cálculos para a obtenção da Nota Técnica, de Preço e Final serão feitos com 02 (duas) casas decimais, desprezando-se as demais sem arredondamento;
- 19.4. Será vencedora da licitação a proposta que obtiver a maior Nota Classificatória Final (N), desde que atenda as exigências deste Edital;
- 19.5. Será inabilitada a licitante que não apresentar qualquer dos documentos exigíveis neste Edital e no Termo de Referência, ou ainda, apresentá-los com vício, defeito ou fora do prazo de validade;
- 19.6. Será desclassificada a proposta técnica:
- a) apresentada em desacordo com este Edital e Termo de Referência, conforme especificado no **Anexo 05.TR** – Requisitos e Procedimentos para a Avaliação da Qualificação Técnica;
  - b) cuja desclassificação se imponha de acordo com a lei.
- 19.7. Será desclassificada a proposta de preço:
- d) com valor menor do preço de referencia estipulado neste Edital e Termo de Referência;
  - e) apresentada em desacordo com este Edital e Termo de Referência, de modo que fique prejudicada a análise comparativa, nos termos do artigo 56, inciso II, da Lei Nº 13.303/16;
  - f) cuja desclassificação se imponha em função de lei.
- 19.8. Caso apenas uma proposta seja classificada, ela será considerada vencedora;
- 19.9. Encerrado o julgamento, será disponibilizada a respectiva ata, com a ordem de classificação das propostas;
- 19.10. Havendo empate entre 2 (duas) propostas será utilizado critério de desempate através de disputa final, concedendo 30 (trinta) minutos, onde cada um dos licitantes poderá apresentar nova proposta de preços fechada, em ato contínuo se dará o encerramento da etapa de julgamento;
- 19.11. Quando todas as propostas forem desclassificadas ou todas as licitantes forem inabilitadas, a administração a seu exclusivo critério poderá fixar-lhes o prazo de 8 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação ou de outras propostas escoimadas nas causas que deram origem à sua inabilitação ou à desclassificação das propostas;

## **20. RECEBIMENTO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS, PROPOSTAS DE PREÇOS E DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

- 20.1. As licitantes deverão entregar à Comissão Especial de Licitações (CEL), na data, horário e local previstos neste edital, os Envelope "01" - Proposta Técnica, Envelope "02" Proposta de Preços e Envelope "03" - Documentação para Habilitação;

- 20.2. Encerrado o prazo de entrega não se receberá nenhum outro documento;
- 20.3. Inicialmente serão abertos os Envelopes "01" - Proposta Técnica, cujos documentos ficarão disponíveis para serem verificados pelas licitantes presentes e pela Comissão Especial de Licitações (CEL);
- 20.4. Na hipótese de não serem julgados os documentos na ocasião, serão suspensos os trabalhos e os Envelope "02" e Envelope "03" permanecerão lacrados e rubricados em um só volume, em poder da Comissão Especial de Licitações (CEL);
- 20.5. A abertura dos Envelope "02" e Envelope "03" realizar-se-ão em data e horário a serem definidos pela Comissão Especial de Licitações (CEL) e comunicados às interessadas;
- 20.6. De cada evento será lavrada ata correspondente que deverá ser assinada pelas licitantes presentes e pela Comissão Especial de Licitações (CEL);
- 20.7. A Comissão Especial de Licitações (CEL) examinará as propostas verificando a sua conformidade com as especificações técnicas e compatibilidade dos preços ofertados em relação ao valor estimado para essa contratação , onde deverá desclassificar as empresas ou consórcios que:
- a) contenham vícios insanáveis;
  - b) descumpram especificações técnicas e orientações constantes do Edital;
  - c) se encontrem abaixo do valor de remuneração referencial estimado para a contratação;
  - d) não tenham sua exequibilidade demonstrada, conforme exigido pela CESA-DF;
  - e) apresentem desconformidade com outras exigências do Edital, salvo se for possível a acomodação a seus termos antes da adjudicação do objeto e sem que se prejudique a atribuição de tratamento isonômico entre os licitantes;

## **21. PRAZOS**

- 21.1. O prazo de concessão é de 35 (trinta e cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, observada a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato;
- 21.2. A contagem do prazo contratual iniciar-se-á após o primeiro dia subsequente a publicação do Termo de Contrato no DODF – Diário Oficial do Distrito Federal;
- 21.3. O Poder Concedente, considerando o interesse público e conveniência administrativa, poderá optar pela prorrogação do prazo de concessão pelo mesmo prazo, adicionalmente ao período de 35 (trinta e cinco) anos, no caso da avaliação satisfatória;
- 21.4. Para garantir previsibilidade quanto a possibilidade de prorrogação do contrato a Concessionária deverá manifestar seu interesse até 1 (um) ano anterior ao fim do prazo da vigência, provocando por escrito a Concedente;
- 21.5. A decisão da Concedente sobre a prorrogação deverá ser obrigatoriamente comunicada a Concessionária em até 180 (cento e oitenta) dias anterior ao fim da vigência da Concessão;
- 21.6. Caso não haja interesse das partes quanto a prorrogação contratual, faz-se necessária a resolutividade tempestiva prevista no item 18, subitem 18.4, no sentido de permitir o

acionamento das providencias e medidas necessárias à preparação dos processos de transição na gestão e/ou administração do Mercado Central de Brasília;

- 21.7. Na contagem dos prazos, será excluído o dia do inicio e incluído o do vencimento. Os prazos somente se iniciam e vencem em dias de expediente e serão contados de forma corrida.

## 22. PROCEDIMENTO PARA HABILITAÇÃO DOS LICITANTES

- 22.1. Esta LICITAÇÃO FECHADA será processada e julgada em sessão pública com a observância do seguinte procedimento:

- a) Recebimento dos envelopes "01" "02" e "03", no dia, hora e local indicados no Aviso de Licitação, com a imediata abertura dos envelopes "01 – PROPOSTA TÉCNICA", de cada licitante, após a abertura dos envelopes "01" a sessão poderá ser suspensa para análise e validação dos documentos;
- b) Após a análise da PROPOSTA TÉCNICA, os licitantes serão convocados para prosseguimento do procedimento com a abertura dos envelopes "02" - PROPOSTA PREÇOS, após a abertura dos envelopes "02" a sessão poderá ser suspensa para análise e classificação das propostas;
- c) Após a decisão relativa à Proposta Preços, os licitantes serão convocados para prosseguimento da licitação com abertura dos envelopes "03" – HABILITAÇÃO.

- 22.2. Na última sessão será divulgado o nome da licitante vencedora e disponibilizado o prazo recursal legal;

- 22.3. A Comissão Especial de Licitação (CEL) poderá prorrogar o prazo para a apresentação dos envelopes, mediante publicação de aviso ou errata nos mesmos meios de comunicação utilizados para a publicação do aviso. Neste caso, os direitos e deveres da CEASA - DF e das licitantes, relativos a esta LICITAÇÃO FECHADA, previamente sujeitos à data inicial, serão automaticamente transferidos para a nova data fixada;

- 22.4. Todos os atos praticados na sessão de julgamento serão lavrados em ata, que deverá ser assinada pelas licitantes presentes e pela comissão;

- 22.5. As licitantes se farão representar nas sessões por 01 (um) procurador ou pessoa expressamente credenciada com poderes para representá-la em todas as fases deste procedimento licitatório. A procuração deverá obedecer a forma prevista no **Anexo 03.E** – Modelos de Procurações e de Declarações;

- 22.6. Todos os envelopes, bem como o seu conteúdo, após abertos, poderão rubricados pelas licitantes presentes e pela Comissão;

- 22.7. É facultada à Comissão Especial de Licitação (CEL) a realização de diligências destinadas a esclarecer ou completar a instrução do processo, em qualquer fase da Licitação;

- 22.8. Decairá do direito de impugnar os termos do Edital de Licitação perante a Administração a licitante que, tendo-o aceito sem objeção, venha a apontar, após ao quinto dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação, quaisquer falhas ou irregularidades, hipótese em que tal petição não terá efeito recursal;

- 22.9. Ultrapassada a fase da habilitação e abertas as propostas, a Comissão Especial de Licitação (CEL) não mais poderá desclassificar as licitantes por motivos relacionados com a habilitação jurídica, a qualificação econômico-financeira e a regularidade fiscal, salvo em razão de fatos supervenientes ou de fatos conhecidos após o julgamento.

## 23. RECURSOS

- 23.1. Dos atos decorrentes da aplicação deste Edital, cabe recurso único, conforme o disposto no artigo 84 do RILC, no artigo 59 da Lei N° 13.303/2016 e, considerando que a presente licitação poderá ser realizada na plataforma do RDC, será aplicável, excepcionalmente, as disposições dos artigos 52 e seguintes do Decreto 7581/2011;
- 23.2. Os recursos as decisões da Comissão Especial de Licitação (CEL) serão apresentados por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal, e dirigidos a Comissão Especial de Licitação (CEL) que poderá reconsiderar sua decisão em igual prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou submetê-lo à autoridade superior no mesmo prazo, devidamente informado. A reconsideração estará sujeita a recurso ex-officio;
- 23.3. Apresentado o vencedor do procedimento licitatório, a Comissão Especial de Licitação (CEL) abrirá prazo de 30 (trinta) minutos, durante os quais os licitantes poderão manifestar imediatamente a intenção ou desistência de recorrer;
- 23.4. A falta de manifestação do licitante, em face dos atos do julgamento das propostas e ao final da fase de classificação (Envelopes “01” e “02”), importará a decadência do direito de recurso e a adjudicação do objeto da licitação;
- 23.5. O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento;
- 23.6. Os recursos contra decisão do Comissão Especial de Licitação (CEL) não terão efeito suspensivo.

## 24. VISITA TÉCNICA

- 24.1. Os licitantes interessados deverão participar, às suas custas, de visita técnica à área destinada à Área Objeto da Concessão e a suas cercanias, para verificação das condições locais;
- 24.2. As visitas técnicas serão coordenadas e acompanhadas por membro designado pelo CEASA – DF (Concedente) e os interessados deverão manifestar interesse em participar da visita mediante requerimento à Comissão Especial de Licitação (CEL) por meio do e-mail **XXXXXXXX**, a ser encaminhado em até 10 (dez) dias úteis antes da data de entrega dos envelopes.

### LICITAÇÃO FECHADA Nº XXX/2021 - VISITA TÉCNICA

**Denominação Social:**

**Endereço:**

**Fone/Fax:**

**E-mail:**

**Responsáveis pela visita técnica:**

**Data sugerida:**

- 24.3. As empresas interessadas poderão realizar visita técnica na área objeto da concessão, por meio de seu representante, tomando conhecimento de todos os aspectos que possam influir direta ou indiretamente na execução dos mesmos e na apresentação das propostas;
- 24.4. A Comissão Especial de Licitação (CEL) receberá os credenciamentos e indicará técnico e/ou equipe responsável para realização da VISITA TÉCNICA, comprometendo-se a

informar aos interessados com antecedência de 05 (cinco) dias úteis, indicando local e data de sua realização;

- 24.5. No ato da visita técnica, o representante deverá comprovar que detém os poderes necessários para atuar em nome do licitante, mediante apresentação dos documentos de identificação e do estatuto ou contrato social da licitante ou instrumento público de procuração;
- 24.6. O representante de um licitante não poderá realizar visita técnica para outros consórcios ou empresas;
- 24.7. O licitante que realizar a visita técnica receberá, através do seu representante, Atestado de Comparecimento na Visita Técnica emitido pela CEASA-DF (**Anexo 04.E** – Modelo de Atestado de Comparecimento na Visita Técnica), não lhe sendo concedido o direito de reclamações e pleitos futuros, alegando desconhecimentos sobre o objeto do contrato;
- 24.8. Eventuais dúvidas ou problemas observados na fase de vistoria e de elaboração da proposta deverão ser apontados formalmente até 05 (cinco) dias antes da data prevista para a abertura da licitação;
- 24.9. Após a abertura da licitação, nenhuma reclamação será aceita, cabendo à empresa vencedora a execução do objeto em sua totalidade.

## **25. CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO**

- 25.1. O Poder Concedente convocará a Licitante vencedora para assinatura do Contrato de Concessão de Uso em até 15 (quinze) dias corridos a contar da data em que seu Presidente autorizar a assinatura. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período;
- 25.2. Havendo recusa na assinatura do Termo de Contrato, é facultado ao Poder Concedente, independentemente da aplicação das sanções administrativas à licitante faltosa, convocar as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas condições propostas ao primeiro classificado;
- 25.3. A adjudicatária será responsável, na forma do Contrato de Concessão, por todos os ônus, encargos e obrigações comerciais, fiscais, tributárias e trabalhistas e por todos os danos e prejuízos que, a qualquer título, causar a terceiros em virtude da execução do instrumento de concessão a seu encargo, respondendo por si e por seus sucessores;
- 25.4. A fiscalização financeira da execução do contrato de concessão caberá à CEASA - DF (Concedente) e a licitante vencedora ficará submetida a todas as medidas, processos e procedimentos adotados pela fiscalização, garantida a ampla defesa;
- 25.5. Caso a Licitante vencedora seja um consórcio de empresas, deverá providenciar a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), na forma a ser estabelecida no Contrato de Concessão de Uso;

## **26. EXECUÇÃO DO OBJETO**

- 26.1. A partir da assinatura do Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público, as partes realizarão reunião de partida com validação dos parâmetros e diretrizes para a elaboração do PROJETO EXECUTIVO, sendo prazo de execução de 180 (cento e

oitenta) dias conforme macro planejamento definido pela Concedente, findo o qual a Concessionária iniciará as obras necessárias a implantação de empreendimento;

- 26.2. O PROJETO EXECUTIVO deverá atender as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e do Governo do Distrito Federal (GDF), com a emissão de todas as licenças pertinentes, garantindo a prevalência de todas as características arquitetônicas e programáticas definidas no PROJETO BÁSICO (**Anexo 02.TR – Caderno Técnico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse**), parte integrante deste Edital;
- 26.3. Após a conclusão do PROJETO EXECUTIVO deverá a Concessionária dar início as obras, apresentando toda a documentação técnica pertinente e comunicando formalmente a Concedente, incluindo todas as licenças necessárias para efetivação das obras, que deverão ser concluídas em 540 (quinhentos e quarenta dias), prazo este coincidente com o período de carência da referida outorga.

## 27. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 27.1. A recusa da licitante vencedora em assinar o Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público dentro do prazo estabelecido, caracteriza o descumprimento total das obrigações assumidas e enseja a execução da garantia de proposta;
- 27.2. Pelo não cumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Bem Público, a Concedente poderá aplicar as sanções previstas no Artigo 82, Seção III, Capítulo II – Dos Contratos, Título I da Lei Nº 13.303/16.

## 28. FORO

- 28.1. É competente o foro de Brasília, Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes da execução deste Contrato.

## 29. GARANTIA DA EXECUÇÃO

- 29.1. A garantia de execução deverá ser apresentada pelo licitante vencedor no momento da assinatura do Termo Contratual de Concessão de Uso;
- 29.2. O licitante poderá optar pelas seguintes modalidades de garantia, previstas no § 1º, Art. 70, Seção I – Da Formalização dos Contratos, Capítulo II - Dos Contratos, Título II da Lei Nº 13.303/16: **I. Caução em dinheiro; II. Seguro-garantia; III. Fiança bancaria.**
- 29.3. A garantia da execução do Contrato é equivalente a 10% (dez por cento) do valor estimado da receita da concessão onerosa de uso de bem público projetada para o MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, equivalente a quantia mínima estimada de **R\$ 130.599.868,67** (cento e trinta milhões, quinhentos e noventa e nove mil reais e sessenta e sete centavos), ou seja, no valor nominal da garantia de execução do contrato corresponde a **R\$ 13.059.986,87** (treze milhões, cinquenta e nove mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e sete centavos) considerando a complexidade técnica e riscos financeiros elevados do empreendimento, nos termos do § 3º, Art. 70, Seção I – Da Formalização dos Contratos, Capítulo II - Dos Contratos, Título II da Lei Nº 13.303/16;
- 29.4. A garantia de execução de contrato, naqueles casos em que não se utilizar de caução em espécie, ou seja, nos casos dos incisos II e III, alínea "b", item 25 (seguro garantia ou fiança bancaria), estes deverão sofrer renovação para revalidação a cada 5 (cinco) anos,

conforme a metodologia de atualização definida em Termo Contratual. Essa atualização somente será aplicada naqueles casos em que a renovação da garantia não coincidir com o valor da receita projetada pela Administração (Concedente) para cada período de 5 (cinco) anos.

### 30. SEGURO

- 30.1. A Concessionária deverá apresentar, seguro do empreendimento, conforme estabelecido no Termo Contratual de Concessão de Uso;
- 30.2. O valor da apólice deverá ser previamente aprovado pela CEASA - DF (Concedente).

### 31. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 31.1. A Concessionaria será responsável por qualquer compromisso que assumir com terceiros, por qualquer dano causado a terceiros, bem como por indenização a estes em decorrência de atos de seus contratados, prepostos, empregados ou subordinados;
- 31.2. Não caberá à Concedente quaisquer obrigações de riscos de responsabilidade civil e/ou de riscos diversos relacionados à realização das atividades ou relacionados ao imóvel objeto da presente concessão;
- 31.3. A licitante vencedora fica ciente de que deverá respeitar toda a legislação vigente, bem como cumprir as exigências das leis e normas ambientais, de segurança e higiene no trabalho, fornecendo os adequados equipamentos de proteção individual a todos os que trabalharem ou que, por qualquer motivo, permanecerem na área concedida;
- 31.4. Deverá a licitante vencedora manter, durante toda a execução da concessão, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas na licitação;
- 31.5. A Concessionária ficará sujeita a inspeções e vistorias de modo a que sejam verificadas se estão sendo cumpridas e atendidas as condições contratuais e mantidas as instalações e equipamentos MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, obrigando-se a reparar e corrigir, às suas expensas, no total ou em parte, as impropriedades ou falhas apontadas na gestão do imóvel objeto do Contrato ou na perfeita execução deste último;
- 31.6. Esta licitação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, bem como poderá ser anulada por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado;
- 31.7. Fica reservado à Comissão Especial de Licitação (CEL) resolver todo e qualquer caso singular, duvidoso ou omissivo, não previsto neste Edital e Termo de Referência, nas leis e regulamentos que, de qualquer forma, se relacionem com o objeto da licitação;

### 32. ANEXOS

- 32.1. São ainda partes integrantes deste Termo de Referência (**Anexo 01.E**):
  - **Anexo 01.E** – Termo de Referência do Mercado Central de Brasília – Projeto Básico e seus anexos a seguir:
    - ❖ **Anexo 01.TR** – Planilha Orçamentária Resumo – Valor de Investimento Estimado do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA – Projeto Básico;

- ❖ **Anexo 02.TR** – Caderno Técnico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020;
- ❖ **Anexo 03.TR** – Caderno Econômico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020;
- ❖ **Anexo 04.TR** – Caderno Jurídico – PMI – Procedimento de Manifestação de Interesse – 2020;
- ❖ **Anexo 05.TR** – Requisitos e Procedimentos para a Avaliação da Qualificação Técnica;

São ainda partes integrantes da Minuta do EDITAL **XXX** / 2021 – os anexos a seguir:

- **Anexo 01.E** – Termo de Referência do Mercado Central de Brasília – Projeto Básico e seus anexos;
- **Anexo 02.E** – Modelo de Proposta de Preço;
- **Anexo 03.E** – Modelos de Procurações e de Declarações;
- **Anexo 04.E** – Modelo de Atestado de Comparecimento na Visita Técnica.
- **Anexo 05.E** – Minuta do Contrato de Concessão de Uso.

### 33. GLOSSÁRIO

33.1. Os termos abaixo, que constam no corpo do Termo de Referência têm, nesse instrumento, os seguintes significados:

**ADJUDICAÇÃO** – É o ato pelo qual a Concedente atribui ao licitante vencedor do objeto da licitação.

**ADMINISTRAÇÃO** – é a atividade multidisciplinar orientada por uma empresa especializada, que normatiza, fiscaliza, executa, coordena, controla o conjunto de atividades necessárias para o cumprimento do contrato de concessão, tais como construção do empreendimento, comercialização e gestão operacional, seguindo rigorosamente os parâmetros aprovados no processo licitatório.

**CARÊNCIA** – É o período durante o qual a concessionária deixará de pagar a outorga definida no procedimento licitatório e termo de contrato de concessão de uso, período este coincidente com a implantação das obras.

**CAUÇÃO** – trata-se da garantia do cumprimento de uma obrigação consistente em colocar à disposição valor financeiro em espécie que assegure a finalidade de garantia a determinado empreendimento.

**CADERNO ECONÔMICO** – Estudos elaborados para o Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – CEASA, compreendendo o Modelo Econômico Financeiro que deverá ser adotado como base para a avaliação da melhor e mais vantajosa proposta para a Concedente.

**CADERNO JURÍDICO** – Estudos e projetos elaborados para o Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – CEASA, compreendendo o Modelo Jurídico que deverá ser adotado como base para a avaliação da melhor e mais vantajosa proposta para a Concedente.

**CADERNO TÉCNICO** – Estudos e projetos elaborados para o Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – CEASA, compreendendo os seguintes itens: Diagnóstico e Planejamento; Plano de Exploração; Plano de Implantação; Plano de Operação e Gerenciamento; e Plano de Manutenção.

**COMERCIALIZAÇÃO** – É o processo de locação dos espaços comerciais, lojas e bancas, conforme o planejamento comercial aprovado, o qual tem início concomitante ao início das obras e perdura durante a vigência do contrato sempre que houver vacância ou substituição de operadores.

**CONCEDENTE** – Trata-se de entidade da Administração, direta ou indireta, que tem o poder concedente de intervir, ou seja, de conceder determinada atividade pública para a iniciativa privada, desde que esta demonstre capacidade para o seu desempenho, por sua conta e risco.

**CONCESSIONÁRIA** – Empresa ou consórcio de empresas que recebeu uma outorga de direito para exploração comercial de determinada atividade ou serviço público, através de contratos administrativos e por tempo determinado.

**CONCORRÊNCIA** – É a modalidade de licitação entre quaisquer interessados que, na fase inicial de habilitação preliminar, comprove possuir requisitos mínimos de qualificação exigidos no edital para execução do seu objeto.

**CONHECIMENTO DO PROBLEMA** – É a manifestação clara e inequívoca do conhecimento técnico do licitante e sua capacidade de executar o objeto da licitação, ou seja, a administração do Mercado Central, através de experiência comprovada com empreendimentos comerciais similares.

**CONSÓRCIO** – É uma associação temporária de duas ou mais empresas. Essa união de empresas não cria uma personalidade jurídica própria, ou seja, não cria uma nova empresa, pois se trata de uma colaboração temporária para a execução de um empreendimento específico.

**CONSTRUÇÃO** – Na engenharia e na arquitetura, a construção é a execução do projeto previamente elaborado, seja de uma edificação ou de uma obra de arte, que são obras de maior porte destinadas a infraestrutura como pontes, viadutos ou túneis.

**DEMOLIÇÃO** – é o ato de se destruir de forma deliberada alguma construção a fim de dar outro destino ao espaço antes ocupado por ela (existem diversas técnicas de demolição).

**DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO** – Trata-se de uma declaração de plena quitação emitida pela instituição privada vencedora do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI). Refere-se a ressarcimento e reembolso das despesas que se fizeram necessárias a elaboração e estruturação do projeto básico, modelo técnico, modelo econômico e modelo jurídico destinados à licitação da Parceria Público Privada (PPP) destinada a implementação do empreendimento. Essa quitação, em acordo a legislação específica, será efetuada pela empresa (ou consórcio) que se sagrar vencedora da licitação da Parceria Público Privada (PPP). Esta quitação é condição indispensável para que se possa lavrar o Termo de Contrato para Concessão de Uso de Bem Público com Outorga Onerosa voltado a Administração do Mercado Central de Brasília – CEASA-DF.

**EDITAL** – É um instrumento pelo qual a Concedente consigna condições e exigências licitatórias para a contratação de determinado objeto.

**EMPREENHIMENTO** – Trata-se de um determinado investimento, com características específicas, que pretenda implementar determinados projetos que resultem em efetivo desenvolvimento das empresas, associadas ou não, e que garantam ganho de lucro.

**EXPLORAÇÃO COMERCIAL** – Trata-se da execução do objeto da licitação na qual a Concessionária irá administrar o empreendimento, obedecendo o modelo de negócios aprovado e o planejamento comercial auferindo a melhor rentabilidade possível.

**GARANTIA DA PROPOSTA** – Para se habilitarem à participação da Licitação, os licitantes deverão apresentar Caução, por meio de depósito identificado, sendo entendido como a garantia da proposta.

**GARANTIA DA EXECUÇÃO** – Visa assegurar o adequado adimplemento do contrato e, nas hipóteses de inexecução, facilitar o ressarcimento dos prejuízos sofridos pela Administração Pública.

**GERENCIAMENTO DE OBRAS** – Significa administrar, simultaneamente, todas as etapas produtivas e burocráticas da construção. Quem assume esse papel deve entender de custos, contratos e prazos de entrega, assim como ser organizado e um bom gestor de pessoas.

**GESTÃO COMERCIAL** – É a supervisão de todos os operadores do Mercado Central de modo a assegurar que o desempenho comercial esteja satisfatório, que não exceda os limites da atividade aprovada para cada operador e de monitoração de oportunidades que possam ser incorporadas ao conjunto existente.

**FASE OPERACIONAL** – Consiste na execução do objeto primário da concessão, ou seja, a administração do empreendimento, monitorando o desempenho dos operadores, assegurando as condições de higiene, limpeza, segurança e demais que tragam conforto aos consumidores e lojistas, manutenção predial e de instalações, desenvolvimento de ações de comunicação e marketing para aumentar a atratividade do empreendimento.

**FASE PRÉ - OPERACIONAL** – Consiste na elaboração e execução de ações que antecedem o funcionamento do Mercado Central de Brasília e do estacionamento: projetos executivos, obtenção das licenças necessárias, obras (demolição e construção), execução do paisagismo, comercialização, obras das lojas, montagem do condomínio e sua estrutura, inauguração do empreendimento.

**HABILITAÇÃO** – Constitui-se em etapa em que a licitante irá comprovar possuir capacidade de executar o contrato.

**HOMOLOGAÇÃO** – É o ato pelo qual é ratificado todo o procedimento licitatório e conferido aos atos licitatórios aprovação para que produzam os efeitos jurídicos necessários.

**IMPLANTAÇÃO** – É a representação geométrica com as áreas demarcadas que serão efetivamente construídas, nela são apresentadas diversas áreas, como edificações, estacionamentos, praças, quadras, entre outros espaços previstos para o empreendimento.

**IMPLEMENTAÇÃO** – Significa pôr em prática, executar ou assegurar a realização material de algum empreendimento.

**LICENÇAS** – São as autorizações públicas necessárias para a validação dos projetos destinados a determinado empreendimento, compreendendo desde as licenças municipais até as estaduais, distritais e da União.

**LICITAÇÃO** – é o processo dentro do âmbito da administração pública que analisa propostas de produto ou serviço, para, ao final, ser declarado como vencedor àquela que oferecer melhores condições à Administração Pública.

**LICITAÇÃO PÚBLICA DE CONCESSÃO DE USO** – pode ser definida como uma modalidade de licitação que resulta em contrato administrativo, submetido ao regime jurídico de direito público, firmado por órgão ou entidade da Administração Pública, cujo objetivo é o uso privativo de bem público.

**LICITANTE** – É todo aquele fornecedor de serviços e/ou produtos, podendo ser uma pessoa física ou jurídica, interessado em locar e/ou vender para o governo (Prefeituras, Estado, União, Ministérios, Estatais, e demais entes públicos)

**MACROZONA** – é formada por um grupo de zonas e bairros com características semelhantes relacionadas à ocupação, à cultura, à economia, ao meio ambiente e à infraestrutura urbana.

**METODOLOGIA DE OPERAÇÃO E GESTÃO** – Consiste na descrição detalhada da operação e gestão de determinado empreendimento, contemplando assim tarefas alcançáveis e seguindo uma determinada metodologia (estudo dos métodos ou etapas a seguir num determinado processo), com finalidades específicas e que deverá estar focada no objetivo a ser atingido.

**OUTORGA** – É o ato administrativo mediante o qual o poder público outorgante (União, Estados e Distrito Federal) faculta ao outorgado o direito de exploração de algum setor de atividade pública, por prazo determinado, nos termos e condições expressas no respectivo ato.

**PAISAGISMO** – É a técnica de projetar, planejar, fazer a gestão e a preservação de espaços livres, sendo eles públicos ou privados, urbanos e não-urbanos. Essa área é relacionada diretamente com a arquitetura e o urbanismo e visa, em suma, organizar a paisagem.

**PARCERIA PÚBLICO PRIVADA** – É o contrato pelo qual o parceiro privado assume o compromisso de disponibilizar à administração pública ou à comunidade uma certa utilidade mensurável mediante a exploração, operação e manutenção de uma determinada atividade pública, sendo efetivada através de obra por ele previamente projetada, financiada e construída. Em contrapartida há uma remuneração periódica paga pelo outorgante e vinculada a projeção de desempenho no período de referência.

**PLANO DE NEGÓCIOS** – É o documento anual que estabelece metas e objetivos do Mercado Central, inclusive o planejamento comercial que deve ser utilizado como orientação das ações a serem tomadas pelo Concessionário na execução do contrato.

**PLANEJAMENTO COMERCIAL** – Consiste na definição de atividades que farão parte do conjunto de operadores do Mercado Central, a proporção de cada atividade, seleção de marcas e a localização em cada espaço para orientar a comercialização.

**PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE** – é um instrumento de caráter processual por meio do qual os privados submetem ao conhecimento da Administração Pública, desde estudos preliminares até projetos de interesse público que sejam contratáveis.

**PROJETO ARQUITETÔNICO** – É uma atividade técnica de criação, pela qual é concebida uma obra de arquitetura. É apresentada através de uma representação gráfica e/ou escrita, com características autorais e autonomia disciplinar, e necessariamente precede toda e qualquer construção.

**PROJETO BÁSICO** – Compõe os processos base para a elaboração de todo o resto de uma obra, que são essenciais para a realização dos cálculos de custos e montagem dos cronogramas de execução. Ele é um esboço do que será feito, e deve ser realizado anteriormente ao executivo.

**PROJETO EXECUTIVO** – É o conjunto de informações técnicas necessárias e suficientes para a realização do empreendimento, contendo de forma clara, precisa e completa todas as indicações e detalhes construtivos para a perfeita instalação, montagem e execução dos serviços e obras objeto do contrato. É importante notar que essa etapa não é um novo projeto, e sim o detalhamento específico das etapas constituintes do Projeto Básico. Além disso, o projeto executivo deve estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

**PROJETO DE URBANIZAÇÃO** – Buscam partir de uma visão integrada acerca da problemática da área em seus aspectos urbanísticos, visando a implantação de infraestrutura, demanda por equipamentos públicos, bem como, os respectivos levantamentos para implementações das intervenções propostas.

**QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** – Consiste no domínio de conhecimentos e habilidades teóricas e práticas para execução do objeto a ser contratado.

**SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO** – é um modelo de organização empresarial pelo qual se constitui uma nova empresa, limitada ou sociedade anônima, com um objetivo específico, ou seja, cuja atividade é bastante restrita, podendo em alguns casos ter prazo de existência determinado.

**SUPERVISÃO DE OBRAS** – O serviço de supervisão pode contar com um especialista ou uma equipe multidisciplinar de profissionais capacitados a acompanhar cada detalhe do andamento da obra. Esse trabalho auxilia o contratante a gerenciar a fase executiva do empreendimento. Isso faz com que a obra seja concluída no prazo previsto, com alto padrão de qualidade e sem a necessidade de custos adicionais. Trata-se, portanto, de um elemento essencial no setor de engenharia consultiva, que garante: Maximização da qualidade da obra; Minimização dos custos para o padrão de qualidade esperado; e Controle dos prazos de execução.

**TERMO DE REFERÊNCIA** – É o documento que condensa as principais informações da fase interna da licitação e, por isso, deve ser construído com cuidado e atenção, já que seus dados servem de espelho para elaboração do edital e contrato administrativo.

**URBANIZAÇÃO** – São as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.