

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

## **ANEXO 05.TR – REQUISITOS E PROCEDIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

Este anexo ao Termo de Referência apresenta os requisitos e procedimentos para avaliação, classificação ou desclassificação das Propostas Técnicas apresentadas pelas licitantes, conforme descrito abaixo:

### **1. DOCUMENTAÇÃO PARA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

Quanto a Habilitação Técnica, a Licitante deverá apresentar:

- 1.1. Certidão de registro ou inscrição da empresa e de seus responsáveis técnicos, emitida pelo CRA, CREA e/ou CAU, em nome da licitante ou de cada uma das empresas no caso de consórcio;
- 1.2. Documentos comprobatórios de capacidade técnico-operacional para o desempenho da atividade fim objeto do presente Termo de Referência emitida por contrante titular, obrigatoriamente pessoa jurídica ou registradas em cartório;
- 1.3. Certidões e Atestados comprobatórios da aptidão técnico-operacional para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características com o objeto da presente Termo de Referência, emitido pelo titular, obrigatoriamente pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa licitante, em um ou mais contratos, comprovando sua experiência na administração gestão operacional e comercial, e na execução de projetos executivos, conforme as especificações e quantitativos referente as parcelas de maior relevância técnica e de valor significativo, que comprovem:
  - I. Experiência em participação financeira em empreendimentos semelhantes com geração de receita mercantil de longo prazo, através de:
    - a) Contratos que demonstrem participação financeira em empreendimentos semelhantes ao Projeto Básico do Mercado Central de Brasília.
  - II. Experiência profissional ou empresarial comprovada, em:
    - a) Implementação de projetos de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares com ABL (Área Bruta Locável) superior à 5.000 m<sup>2</sup>;
    - b) Lançamentos e comercialização de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares com ABL (Área Bruta Locável) superior à 5.000m<sup>2</sup>;
    - c) Administração de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares com ABL (Área Bruta Locável) superior à 5.000m<sup>2</sup>;

- d) Experiência com gestão operacional de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares com ABL (Área Bruta Locável) superior à 5.000m<sup>2</sup>, incluindo sistema de combate a incêndio, instalações elétricas com subestação e sistema de monitoramento de segurança;
  - e) Experiência com gestão operacional e comercial de áreas de estacionamento com cobrança por tempo de permanência, em empreendimentos com mais de 300 (trezentas) vagas rotativas;
- III. Experiência em construção de obras similares ou mais complexas em relação ao Projeto Básico do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, demonstrando comprovação de aptidão no desempenho de atividade pertinente e compatível com as obras e projetos objeto desta licitação, através de apresentação de atestado de capacidade técnica operacional emitidos em nome da empresa licitante (podendo considerar também consorciados), acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico - CAT, (devidamente registrados no CREA e/ou CAU) que comprovem que a licitante tenha executado para órgãos ou entidade da administração pública direta, indireta, estadual, distrital, municipal ou ainda para empresas privadas, obras e projetos nas seguintes características e quantidades:
- a) construção de edificação comercial com características voltadas ao varejo com área construída de 19.708,00 m<sup>2</sup> (dezenove mil, setecentos e oito metros quadrados), ou superior;
  - b) construção de área urbanizada com estacionamento e circulação viária destinados a atender uma com área urbanizada de 17.500,00 m<sup>2</sup> (dezesete mil e quinhentos metros quadradas), ou superior.
- IV. Experiência em projetos executivos similares ou mais complexos em relação ao que estabelece o Projeto Básico do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, demonstrando comprovação de aptidão no desempenho de atividade pertinente e compatível com as obras e projetos objeto desta licitação, através de apresentação de atestado de capacidade técnica operacional emitidos em nome da empresa licitante (podendo considerar também consorciados), acompanhados da respectiva Certidão de Acervo Técnico - CAT, (devidamente registrados no CREA e/ou CAU) que comprovem que a licitante tenha executado para órgãos ou entidade da administração pública direta, indireta, estadual, distrital, municipal ou ainda para empresas privadas, obras e projetos nas seguintes características e quantidades:
- a) elaboração em **plataforma BIM** (*Building Information Modelling*) de projeto executivo completo de edificação comercial com características voltadas ao varejo, como mercado central (urbano e regional) e centros comerciais (shoppings centers), ou projetos similares que apresentem maior complexidade, com área mínima construída de 19.708,00 m<sup>2</sup> (dezenove mil, setecentos e oito metros quadrados);
  - b) elaboração em qualquer plataforma de projeto executivo completo de urbanização de estacionamento e circulação viária, com área urbanizada de mínima de 17.500,00 m<sup>2</sup> (dezesete mil e quinhentos metros quadradas);
  - c) Será admitido o somatório de atestados, desde que atenda a integralidade do item de exigência, sendo que, no caso de consórcio, cada consorciada deverá apresentar pelo menos 01 (um) atestado para cada área de atuação (comprovando sua experiência na administração – gestão operacional e comercial, na elaboração de projetos executivos e na

execução de obras similares), em acordo aos itens de exigência listados acima;

- 1.4. Capacitação técnico-profissional dos responsáveis técnicos – Apresentação de Certificado de Acervo Técnico – CAT, emitido de acordo com a Resolução do CONFEA Nº 1.025 de 30 de dezembro 2009, comprovando, por meio de seus profissionais de nível superior, indicados na Declaração de Responsabilidade Técnica, ter executado ou exercido atividades de direção, supervisão, coordenação voltados a elaboração projetos executivos e/ou execução de obras para órgão ou entidade da Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal, ou ainda, para empresas de direito privado;
- 1.5. Os detentores dos atestados das áreas (elaboração de projetos e execução de obras) deverão pertencer ao quadro técnico permanente da proponente como responsáveis técnicos e obrigatoriamente terão que ser indicados em Declaração de Responsabilidade Técnica, conforme **Anexo 03.E – Modelos de Procurações e de Declarações**;
- 1.6. Em caso de consórcio, cada empresa apresentará o seu responsável técnico em acordo a sua respectiva área de atuação;
- 1.7. Comprovação e Declaração de Responsabilidade Técnica, conforme **Anexo 03.E – Modelos de Procurações e de Declarações**, na qual deverá constar a qualificação dos responsáveis técnicos indicados para execução dos serviços em licitação que deverá ser assinada pelo representante legal da empresa;
- 1.8. É vedada a indicação de um mesmo profissional como responsável técnico por mais de uma licitante, fato este que inabilitará todas as envolvidas, em qualquer etapa desta licitação;
- 1.9. A comprovação do vínculo do responsável técnico com a empresa vencedora da licitação é condição indispensável para a assinatura do contrato.

## 2. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA LICITANTE

A comprovação da empresa ou consórcio licitante na data da licitação deverá obedecer às especificidades abaixo:

- 2.1. Comprovação da empresa na data da licitação, ter executado, a qualquer tempo, serviços de características administrativas, técnicas e operacionais compatíveis com o objeto desta licitação, através de contratos em nome do licitante como pessoa jurídica ou de seu titular como pessoa física, escritura declaratória registrada em cartório descrevendo currículo profissional e experiência, atestados, averbados pelo CREA e/ou CAU (por meio de apresentação das Certidões de Acervo Técnico – CAT's), fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente certificados pelo CREA e/ou CAU, obedecendo, para as parcelas de maior relevância, que deverão estar explicitadas conforme constante a seguir:

**Quadro I** – Requisitos Mínimos para Qualificação Técnica – Experiência em participação financeira em empreendimentos semelhantes com geração de receita mercantil de longo prazo:

SUB_ITEM	QUANTIDADE (un.)	DISCRIMINAÇÃO
----------	------------------	---------------

a)	02	Contratos que demonstrem participação financeira em empreendimentos semelhantes ao Projeto Básico do Mercado Central de Brasília.
----	----	---

**Quadro II** – Requisitos Mínimos para Qualificação Técnica – Experiência profissional ou empresarial comprovada em Administração, Gestão Operacional e Comercial, sendo requisitado:

SUB_ITEM	QUANTIDADE (m²)	DISCRIMINAÇÃO
a)	5.000,00 <sup>1</sup>	Implementação de projetos de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares
b)	5.000,00 <sup>1</sup>	Administração de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares
c)	5.000,00 <sup>1</sup>	Lançamentos e comercialização de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares
d)	5.000,00 <sup>1</sup>	Gestão operacional de centros (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares
e)	300 <sup>2</sup>	Gestão operacional e comercial de áreas de estacionamento com cobrança por tempo de permanência

<sup>1</sup> ABL, <sup>2</sup> vagas

**Quadro III** – Requisitos Mínimos para Qualificação Técnica – Execução de Obras similares ou mais complexas em relação ao Projeto Básico – (Atestados e CAT's)

SUB_ITEM	QUANTIDADE (m²)	DISCRIMINAÇÃO
a)	19.708,00	construção de edificação comercial com características voltadas ao varejo
b)	17.500,00	construção de área urbanizada com estacionamento e circulação viária

**Quadro IV** – Requisitos Mínimos para Qualificação Técnica – Elaboração de Projetos Executivos similares ou mais complexas em relação ao Projeto Básico – (Atestados e CAT's)

SUB_ITEM	QUANTIDADE (m²)	DISCRIMINAÇÃO
a)	19.708,00	elaboração em <b>plataforma BIM</b> ( <i>Building Information Modelling</i> ) de projeto executivo completo de edificação comercial com características voltadas ao varejo
b)	17.500,00	elaboração em qualquer plataforma de projeto executivo completo de urbanização com área de estacionamento e circulação viária

### 3. QUALIFICAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

3.1. Comprovação da empresa, que possui em seu corpo técnico, profissionais de nível superior com formação, conforme indicação a seguir, detentor de atestados averbados pelo CRA, CREA e/ou CAU, em nome do principal Responsável Técnico, que comprovem ter os profissionais atestados técnicos emitidos por órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal e Distrito Federal, ou ainda, emitidos por empresa privada, desde que não a própria licitante;

3.2. A Equipe Técnica Permanente será composta pelos seguintes profissionais:

**Quadro 01** – Equipe Técnica Permanente

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE
01	Coordenador Geral do Contrato	1
02	Coordenador de Operações	1
03	Coordenador de Projetos Executivos	1
04	Coordenador de Execução de Obras	1

3.3. Registro ou inscrição da pessoa física na entidade competente CRA – Conselho Regional de Administração – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, de cada integrante da Equipe Técnica Permanente, comprovando que sua atribuição é compatível com a área de atuação a ser indicada pela licitante;

3.4. Na composição da Equipe Técnica Permanente deverá ser indicado um profissional diferenciado para cada uma das três das 04 (quatro) atividades acima discriminadas.

3.5. Serão dispensadas as certidões de registro de pessoa física apenas dos profissionais integrantes da equipe técnica permanente que constarem da certidão atualizada de registro de pessoa jurídica da empresa licitante;

3.6. Comprovante de vínculo profissional do profissional que deverá fazer parte do Equipe Técnica Permanente da empresa, se fará:

- Por contrato de prestação de serviço celebrado de acordo com a legislação civil, ou;
- Por meio de cópia autenticada da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social acompanhada de cópia do Registro de Empregados, no caso de empregado da licitante, ou;
- Comprovação de registro como responsável técnico pela empresa licitante junto à entidade competente, ou;
- Por meio do Contrato Social da Empresa ou Certidão de Pessoa Jurídica do CRA, CREA e/ou CAU , quando se tratar de sócio ou proprietário;

3.7. As licitantes deverão apresentar também para fins de qualificação técnico-profissional os seguintes elementos:

- Documentação técnica profissional de nível superior sênior para o Coordenador Geral do Contrato que consistirá em pelo menos 02 (dois) contratos e atestados (declaração cartorial) de empreendimentos compatíveis com objeto deste Termo de

Referência, que comprovem pelo menos 10 (dez) anos de experiência para se qualificar na função (estes somados poderão em conjunto atingir o mínimo exigível necessário a qualificação), incluindo curriculum profissional devidamente cancelado;

- Documentação técnica profissional de nível superior sênior para o Coordenador de Operações que consistirá em pelo menos 02 (dois) contratos e atestados (escritura declaratória) de empreendimentos compatíveis com objeto deste Termo de Referência, que comprovem pelo menos 10 (dez) anos de experiência para se qualificar na função (os atestados somados poderão em conjunto atingir o mínimo exigível necessário a qualificação), incluindo curriculum profissional devidamente cancelado;
- Documentação técnica profissional de nível superior sênior Coordenador de Projetos Executivos que consistirá em pelo menos 02 (dois) contratos e atestados (Certificados de Acervos Técnicos – CAT's) empreendimentos compatíveis com objeto deste Termo de Referência, que comprovem pelo menos 10 (dez) anos de experiência para se qualificar na função (os acervos técnicos somados poderão em conjunto atingir o mínimo exigível necessário a qualificação), incluindo curriculum profissional devidamente cancelado;
- Documentação técnica profissional de nível superior sênior Coordenador de Execução de Obras que consistirá em pelo menos 02 (dois) contratos e atestados (Certificados de Acervos Técnicos – CAT's) empreendimentos compatíveis com objeto deste Termo de Referência, que comprovem pelo menos 10 (dez) anos de experiência para se qualificar na função (os acervos técnicos somados poderão em conjunto atingir o mínimo exigível necessário a qualificação), incluindo curriculum profissional devidamente cancelado;

3.8. Indicação da Equipe Técnica Permanente que efetivamente se responsabilizará pela execução dos serviços descritos, definindo as atribuições de cada profissional e contendo nome completo, título profissional, número do registro no CRA, CREA e/ou CAU, área de atuação e natureza da relação profissional com a empresa licitante (sócio, empregado, subcontratado, etc.), de acordo com os requisitos de relação e vinculação da Equipe Técnica, a seguir discriminados:

- A Equipe Técnica deverá ter um Coordenador Geral (responsável pelo contrato), observado as especificações deste Termo de Referência. O Coordenador será um dos principais elementos de ligação entre a licitante vencedora e a Concedente durante toda a execução do contrato, sendo responsável pela integração e compatibilidade das etapas pré-operacional e operacional;
- Os profissionais indicados para serem os coordenadores dos trabalhos deverão, obrigatoriamente, integrar o quadro técnico permanente da licitante;
- Os demais integrantes deverão comprovar a integração da equipe técnica de apoio da licitante seguindo as possibilidades listadas anteriormente;
- Os Coordenadores do Contrato, de Operações, de Projetos Executivos e de Execução de Obras deverão ser obrigatoriamente os profissionais que efetivamente irão executar os projetos e obras do empreendimento, assumindo cada qual a responsabilidade técnica pela em sua área de atuação;
- Durante o período de vigência do contrato, será permitida a substituição dos profissionais indicados durante o processo licitatório ou o acréscimo de profissionais, desde que o novo profissional atenda aos requisitos mínimos exigidos neste Termo de Referência.

3.9. As certidões de registro no CRA, CREA e/ou CAU emitidas via Internet somente serão aceitas se houver a possibilidade de confirmação de veracidade pelo mesmo meio (Internet), podendo a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO (CEL), se julgar necessário, efetuar a confirmação. Quando as certidões e/ou atestados apresentados não forem emitidos pelo contratante principal do projeto e/ou obra, deverá ser juntada à documentação (incluindo contrato) uma declaração formal do contratante principal confirmando que o Licitante tenha participado da execução do serviço objeto do contrato.

#### **4. DA PROPOSTA TÉCNICA**

A Proposta Técnica deverá ser apresentada em 01 (uma) via, constituída por documentos originais ou autenticados, e a documentação seguir descrita objetivando o atendimento ao Termo de Referência.

A proposta Técnica em sua parte descritiva corresponderá a um máximo de 100 (cem) páginas, sendo 30 (trinta) páginas para o item 4.1. e 40 (quarenta) páginas para o item 4.2. (Conhecimento do Problema e Metodologia da Operação e Gestão) e 30 (trinta) páginas para o item 4.3. (Plano e Negócios).

Em suma, o licitante deverá descrever na Proposta Técnica, em que consiste e de que forma desenvolverá os trabalhos, obedecendo e se restringindo aos seguintes aspectos:

##### **4.1. CONHECIMENTO DO PROBLEMA (30 páginas)**

A Proposta da licitante deverá discorrer sobre seu conhecimento da problemática que envolve o CEASA-DF relacionada a implementação do empreendimento denominado MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA, descrevendo as características gestacionais em seus vários níveis, incluindo os projetos, obras e serviços a serem realizados, demonstrando ciência de seus principais aspectos, inclusive quanto à legislação específica.

Trata-se também da fase de qualificação técnica onde a licitante deve demonstrar a sua compreensão e capacidade em relação ao conhecimento de empreendimentos com características similares ao objeto estabelecido neste Termo de Referência. Deve ainda abordar de forma satisfatória os principais aspectos relevantes e técnicos (implantação de infraestruturas, implantação dos projetos e suas características e especificações).

Este trabalho deverá ser apresentado impresso em papel formato A4, fonte padrão Arial 12, espaço simples, no total máximo de 30 (trinta) páginas para este tema. Peças gráficas que excederem o formato A4 (ilustrações, desenhos, croquis, etc.) poderão ser inseridas e deverão ser dobradas em formato A4, sendo que cada face A4 utilizada contará uma página (não utilizar o verso da folha A4). No caso de tabelas, desenhos e croquis poderão ser utilizados fontes de tipo e formato diferentes do padrão Arial 12.

Os **Anexos 02.TR, 03.TR e 04.TR** – Caderno Técnico, Econômico e Jurídico referente ao Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – 2020, poderão servir de apoio para a elaboração da Proposta Técnica em conformidade a este Termo de Referência.

##### **4.2. METODOLOGIA DA OPERAÇÃO E GESTÃO (40 páginas)**

Consiste na descrição detalhada da operação e gestão de 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.

A Proposta Técnica da licitante deverá descrever a Metodologia da Operação e Gestão a ser adotada, tanto para a elaboração dos projetos executivos quanto para a operação e gestão

comercial - administração, abrangendo sua organização, processos e forma como lidará com diferentes naturezas de serviços, contemplando as abordagens próprias de cada item e suas peculiaridades.

Deverá apresentar organograma com a estrutura hierárquica da organização e sua relação com o Concedente, Fluxograma das Atividades e das Equipes de Trabalho para implementação execução do empreendimento, incluindo matriz de atribuições e de responsabilidades das equipes de trabalho e a revisão da matriz de risco do empreendimento, parte integrante do Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – 2020.

Deverão ser descritas as etapas pré-operacional e operacional, ou seja, as atividades de cada etapa, destacando os processos metodológicos de projeto, execução, operação e gestão.

Este trabalho deverá ser apresentado impresso em papel formato A4, fonte padrão Arial 12, espaço simples, no total máximo de 40 (quarenta) páginas para este tema. Peças gráficas que excederem (ilustrações, desenhos, croquis, etc.) o número de páginas indicado poderão ser inseridas e deverão ser dobradas em formato A4, sendo que cada face A4 utilizada contará uma página (não utilizar o verso da folha A4).

Os **Anexos 02.TR, 03.TR e 04.TR** – Caderno Técnico, Econômico e Jurídico referente ao Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI – 2020, poderão servir de apoio para a elaboração da Proposta Técnica em conformidade a este Termo de Referência.

#### 4.3. PLANO DE NEGÓCIO (30 páginas)

A Proposta da licitante deverá descrever o seu Plano de Negócios específico a ser adotado quando da implementação do empreendimento, destacando a viabilidade e demais elementos previstos pelo estudo econômico – financeiro, de forma a compatibilizar com os estudos apresentados no Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI (**Anexo 03.TR** – Caderno Econômico – PMI), podendo acrescentar elementos que inovem e/ou adicione vantagens à qualidade e quantidade dos investimentos.

Deverá também descrever os objetivos do negócio e quais os passos que devem ser dados para que esses objetivos sejam alcançados, diminuindo os riscos e as incertezas para o concedente, empreendedor, empresas e/ou investidores.

Este trabalho deverá ser apresentado impresso em papel formato A4, fonte padrão Arial 12, espaço simples, no total máximo de 30 (trinta) páginas para este tema. Peças gráficas que excederem (ilustrações, desenhos, croquis, etc.) o número de páginas indicado poderão ser inseridas e deverão ser dobradas em formato A4, sendo que cada face A4 utilizada contará uma página.

#### 4.4. EQUIPE TÉCNICA

Para efeito de pontuação serão considerados os seguintes profissionais:

01. **Coordenador Geral do Contrato;**
02. **Coordenador de Operações;**
03. **Coordenador de Projetos Executivos;**
04. **Coordenador de Execução das Obras.**

Para estes profissionais, serão atribuídas notas técnicas conforme critérios constantes no subitem 5.3. deste **Anexo 05.TR**, e estes critérios deverão comprovar essas exigências através de currículos acompanhados de atestados de capacidade técnica de serviços concluídos, em nome do profissional, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente registrado na entidade profissional competente (CRA, CREA, CAU, ou outras), com a respectiva Certidão de Acervo Técnico (CAT) ou Certidão equivalente da categoria profissional que se pretende comprovar a atestação técnica.

Os profissionais pontuáveis deverão ter nível superior sênior, possuindo no mínimo 10 (dez) anos de formado os quais deverão ser demonstrados através de cópia autenticada do Diploma ou da Carteira de Identidade Profissional, CRA, CREA, CAU ou outra entidade, se for o caso.

#### 4.5. EXPERIÊNCIA DA LICITANTE

A experiência para execução de obras da licitante será demonstrada através de atestados fornecidos por empresas de direito público ou privado, emitidos em nome da licitante, demonstrando sua capacitação técnico-operacional e a aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características e quantidades do objeto elegido por este Termo de Referência, considerando-se ainda as características similares às parcelas de maior relevância ou de valor significativo, conforme apresentado abaixo:

- Atestados e Contratos que demonstrem participação financeira em empreendimentos semelhantes ao Projeto Básico do Mercado Central de Brasília e que deverão ser apresentados em conformidade com os requisitos mínimos exigidos no Item 2. – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA LICITANTE;
- Atestados de Projetos Executivos de obras similares em complexidades que deverão ser apresentados em conformidade com os requisitos mínimos exigidos no Item 2. – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA LICITANTE;
- Atestados de Execução de Obras similares em complexidades apresentadas que deverão ser apresentados em conformidade com os requisitos mínimos exigidos no Item 2. – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DA LICITANTE.

#### 5. JULGAMENTO DA PROPOSTA TÉCNICA

Para efeito de julgamento da Proposta Técnica, será procedida sua análise, verificando-se o conteúdo das informações de cada Proposta, nos termos das exigências constantes deste Termo de Referência e Edital, atribuindo-lhes uma Nota Técnica.

##### 5.1. NOTA DO CONHECIMENTO DO PROBLEMA, DA METODOLOGIA DA OPERAÇÃO E PLANO DE NEGÓCIOS – PCP, PMO e PNG – Pontuação Máxima: 60 pontos.

Será atribuída nota à demonstração do Conhecimento do Problema, com pontuação máxima de 20 (vinte) pontos, e à demonstração da Metodologia de Operação e Gestão, com pontuação máxima de 60 (sessenta) pontos e Plano de Negócios, com pontuação máxima de 20 (vinte) pontos. As Notas serão auferidas com base no trabalho dissertativo apresentado, de acordo com os critérios a seguir:

- **Inaceitável:** 0 PONTO – Nesse conceito serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a licitante deixou de apresentar as informações e proposições mínimas requeridas, demonstrando desconhecimento dos assuntos;
- **Insuficiente:** 04 PONTOS – Nesse conceito serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a licitante apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, mas contendo erros ou omissões, que caracterizem conhecimento insuficiente dos assuntos, demonstrando que suas proposições não satisfazem adequadamente as expectativas da contratante quanto à qualidade dos serviços que se propõe a prestar;
- **Bom:** 07 PONTOS – Nesse conceito serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a licitante apresentou as informações e proposições requeridas, mostrando conhecimento suficiente do assunto, no que diz respeito às metodologias

correlacionadas e às tarefas as quais está se propondo a realizar, mostrando evidência de que oferece condições de atuar com desempenho satisfatório ao exigido no Edital;

- **Excelente:** 10 PONTOS – Nesse conceito serão enquadrados os itens de avaliação para os quais a licitante apresentou as informações e proposições além e acima das requeridas, mostrando um conhecimento amplo e abrangente do assunto, no que diz respeito às metodologias correlacionadas e às tarefas as quais está se propondo a realizar, mostrando evidência de que oferece condições de atuar com desempenho superior às expectativas da contratante.

**Quadro 02 – OBTENÇÃO DA PONTUAÇÃO DO CONHECIMENTO DO PROBLEMA – PCP – Pontuação Máxima: 20 Pontos**

ITENS DE AVALIAÇÃO		PONTUAÇÕES PARCIAIS	PONTUAÇÃO MÁXIMA DOS ITENS
ITEM	DISCRIMINAÇÃO		
A	CONHECIMENTO DO PROBLEMA		
a1	Discorrer sobre o conhecimento das singularidades e expectativas do futuro empreendimento, demonstrando ciência de seus principais aspectos, inclusive quanto à legislação específica.	0 a 10	10
a2	Demonstrar seu conhecimento dos objetivos e atribuições do setor público em promover a política de abastecimento, segurança alimentar e nutricional distrital relacionada ao empreendimento em questão.	0 a 10	10

**Pontuação do Conhecimento do Problema – PCP = Pa1+ Pa2**

**Quadro 03 – OBTENÇÃO DA PONTUAÇÃO DA METODOLOGIA DA OPERAÇÃO E GESTÃO (PMO) Pontuação Máxima: 60 pontos**

ITENS DE AVALIAÇÃO		PONTUAÇÕES PARCIAIS	PONTUAÇÃO MÁXIMA DOS ITENS
ITEM	DISCRIMINAÇÃO		
B	METODOLOGIA DA OPERAÇÃO E GESTÃO		
b1	Descrição da metodologia a ser adotada para a execução dos projetos executivos, inclusive os licenciamentos necessários.	0 a 10	10

b2	Descrição da Metodologia de Trabalho, apresentando a forma como lidará com diferentes naturezas de projetos e obras, inclusive as peculiaridades próprias de cada fase do empreendimento.	0 a 10	10
b3	Organograma e Fluxograma das Atividades e das Equipes de Trabalho, incluindo matriz de atribuições e de responsabilidades das equipes de trabalho	0 a 10	10
b4	Descrição da Metodologia da Operação e Gestão, apresentando a forma como lidará com diferentes naturezas empreendimento a curto, médio e longo prazo.	0 a 10	10
b5	Descrição da instalação e montagem do condomínio edilício, incluindo a quantificação da equipe necessária, do enxoval inicial e das contratações de serviços	0 a 10	10
b6	Descrição da metodologia do lançamento comercial, montagem de equipe comercial, instrumentalização jurídica, negociação e fechamento de negócios e aferição de resultados mediante planejamento orçamentário	0 a 10	10

**Pontuação da Metodologia da Operação – PMO = Pb1+ Pb2 + Pb3 + Pb4 + Pb5 + Pb6**

**Quadro 04 – OBTENÇÃO DA PONTUAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS (PNG) – Pontuação Máxima: 20 pontos**

ITENS DE AVALIAÇÃO		PONTUAÇÕES PARCIAIS	PONTUAÇÃO MÁXIMA DOS ITENS
ITEM	DISCRIMINAÇÃO		
C	PLANO DE NEGÓCIOS		
c1	Descrever o Plano de Negócios a ser adotado quando da implementação do empreendimento, destacando a sua viabilidade e os demais elementos previstos pelo estudos técnicos, econômicos e jurídicos.	0 a 10	10
c2	Descrever as metas do Plano de Negócios e quais os passos que devem ser dados para que essas metas sejam alcançados.	0 a 10	10

**Pontuação do Plano de Negócios – PNG = Pc1+ Pc2**

**5.2. PONTUAÇÃO DA EXPERIÊNCIA DA EMPRESA EM OPERAÇÃO E GESTÃO DE MERCADOS – PGM – Pontuação Máxima: 60 pontos**

**Quadro 05 – OBTENÇÃO DA NOTA DA EXPERIÊNCIA DA EMPRESA EM OPERAÇÃO E GESTÃO DE MERCADOS – PGM – Pontuação Máxima: 100 pontos**

ITENS DE AVALIAÇÃO		PONTUAÇÃO POR CONTRATO E/OU ATESTADO	EM ACORDO C/ EXIGÊNCIAS E QUANT. MÍNIMAS	PONTUAÇÃO TOTAL
ITEM I	Experiência em operação e Gestão de Mercados e similares, que atendam os seguintes quesitos:			
a	Implementação de projetos de centro comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares	10	2	20
b	Administração de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares	10	2	20
c	Lançamentos e comercialização de centros comerciais (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares	10	2	20
d	Gestão operacional de centros (shopping centers), mercados municipais e empreendimentos similares	10	2	20
e	Gestão operacional e comercial de áreas de estacionamento com cobrança por tempo de permanência	10	2	20

**Pontuação da Operação e Gestão – POG = Pa + Pb + Pc + Pd + Pe**

**5.3. PONTUAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA – PET – Pontuação Máxima: 40 pontos**

A avaliação da Equipe Técnica (**PET**) terá pontuação máxima de 40 (quarenta) pontos e será feita com base na documentação apresentada, onde serão avaliadas a experiência e os acervos apresentados por cada componente da equipe técnica mínima.

A Equipe Técnica terá que possuir os seguintes profissionais e qualificação:

- **PCGC** – Profissional Coordenador Geral do Contrato – Nível Superior Sênior – Administrador, Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil com devido registro nos respectivos conselhos – CRA, CREA ou CAU – serão considerados serviços realizados e registrados nas CAT's de obras similares ao objeto deste Termo de Referência, ou seja, edificação com área igual ou superior a 19.708,00 m<sup>2</sup> e área Urbanizada mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup>;
- **PCO** – Profissional Coordenador de Operações – Nível Superior Sênior – Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro com devido registro nos respectivos conselhos – CREA ou CAU – serão considerados serviços realizados e registrados nas CAT's de obras similares ao objeto deste Termo de Referência, ou seja, edificação com área igual ou superior a 19.708,00 m<sup>2</sup> e área Urbanizada mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup>;
- **PCPA** – Profissional Coordenador de Projetos Executivos – Nível Superior Sênior – Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil com devido registro nos respectivos conselhos – CREA ou CAU – serão considerados serviços realizados e registrados nas CAT's de obras similares ao objeto deste Termo de Referência com área igual ou superior a 19.708,00 m<sup>2</sup> e área Urbanizada mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup>;
- **PCPE** – Profissional Coordenador dos Projetos de Engenharia – Nível Superior Sênior – Arquiteto e Urbanista ou Engenheiro Civil com devido registro nos respectivos conselhos – CREA ou CAU – serão considerados serviços realizados e registrados nas

CAT's de obras similares ao objeto deste Termo de Referência com área igual ou superior a 19.708,00 m<sup>2</sup> e área Urbanizada mínima de 20.000,00 m<sup>2</sup>.

**Quadro 06 – OBTENÇÃO DA PONTUAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA (PET) – Pontuação Máxima: 40 pontos**

ITEM	PROFISSIONAL	PONTUAÇÃO POR ATESTADO +CAT	ATESTADOS EM ACORDO COM EXIGENCIAS E QUANTIDADES MÍNIMAS	PONTUAÇÃO TOTAL
01	<b>PCGC</b> – Coordenador Geral do Contrato.	5	2	10
02	<b>PCO</b> – Coordenador de Operações	5	2	10
03	<b>PCPA</b> – Coordenador dos Projetos Executivos	5	2	10
04	<b>PCPE</b> – Coordenador da Execução das Obras	5	2	10

**Pontuação da Equipe Técnica – PET = P1 + P2 + P3 + P4**

**5.4. EXPERIÊNCIA DA EMPRESA – PEE – Pontuação Máxima: 60 pontos**

**Quadro 07 – OBTENÇÃO DA PONTUAÇÃO DA EXPERIÊNCIA DA EMPRESA (PEE) – Pontuação Máxima: 40 pontos**

ITEM	EXPERIÊNCIA DA EMPRESA EM PROJETOS E EXECUÇÃO DE OBRAS	PONTUAÇÃO POR ATESTADO ACOMPANHADO O CONTRATO	ATESTADOS EM ACORDO COM EXIGENCIAS E QUANTIDADES MÍNIMAS	PONTUAÇÃO TOTAL
a)	Atestados e/ou Contratos que demonstrem participação financeira em empreendimentos semelhantes ao Projeto Básico do Mercado Central de Brasília	10	2	20
b)	Atestado de Projeto Executivo de obras similares ou mais complexas em relação ao Projeto Básico do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA	10	2	20

c)	Atestado de construção de obras similares ou mais complexas em relação ao Projeto Básico do MERCADO CENTRAL DE BRASÍLIA	10	2	20
----	---	----	---	----

**Pontuação da Experiência da Empresa – PEE = Pa + Pb + Pc**

## 5.5. RESUMO DA PONTUAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA – NT

**Quadro 08 – RESUMO DA PONTUAÇÃO DA PROPOSTA TÉCNICA (NT) – Pontuação 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 desclassificada automaticamente.

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

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

Observações:

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

## 6. FIXAÇÃO DOS FATORES DE PONDERAÇÃO NA AVALIAÇÃO – PROPOSTAS TÉCNICAS

Segundo o artigo 20 da Lei nº 12.462/2011, deverão ser avaliadas e ponderadas as propostas técnicas apresentadas pelos licitantes mediante parâmetros, ainda segundo esse mesmo artigo, em seu § 2º, é permitida a atribuição de fatores de ponderação distintos para valorar as propostas técnicas e de preço, sendo o percentual de ponderação mais relevante limitado a 70% (setenta por cento).

Desta forma, optou-se pela atribuição do fator de ponderação da Proposta Técnica em 70% (setenta por cento). Assim serão consideradas aptas somente aquelas empresas que conseguirem pontuação igual ou superior a **210 (duzentos e dez) pontos**, quando então ficarão habilitadas a prosseguir à terceira e última fase do procedimento licitatório, que se refere a Habilitação. O critério de julgamento adotado é a MELHOR COMBINAÇÃO DE TÉCNICA E PREÇO.

## **7. FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

Deverão ser apresentados, simultaneamente, os documentos para proposta técnica, proposta de preços e habilitação, em envelopes distintos e lacrados, contendo, em sua parte externa, além de sua razão social, as informações definidas no item 15 do Termo de Referência.

As Propostas Técnicas e de Preços deverão ser apresentadas em envelopes fechados, distintos, em única via original, em língua portuguesa e valores expressos em real. Deverão ser impressas em papel timbrado da licitante, perfeitamente legível, sem rasuras, emendas ou entrelinhas, devidamente datada e assinada, de preferência com folhas numeradas sequencialmente e encadernadas com grampo trilho, de modo a não conter folhas soltas. As impressões deverão ser realizadas de um só lado.

Os documentos para Habilitação deverão ser apresentados em única via, em língua portuguesa, em original ou por qualquer processo de cópia, desde que autenticados por cartório competente e, de preferência, com folhas numeradas sequencialmente e encadernadas com grampo trilho, de modo a não conter folhas soltas (as impressões deverão ser realizadas de um só lado).

Não serão aceitos e considerados documentos para as Propostas Técnicas e de Preços e Habilitação apresentados por qualquer meio diferente do disposto no Termo de Referência e demais documentos anexos.