

Estudo Técnico Preliminar - ETP - CEASA-DF/PRESI/DITOP

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da CEASA/DF.

DADOS DO PROCESSO	
Órgão Responsável pela Licitação:	CEASA/DF
Objeto:	Exploração de bem imóvel para
Nº do Processo:	00071-00000656/2024-29

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade da presente licitação é a escolha da proposta mais vantajosa para a alienação de bens imóveis situado no SIA Trecho 10 Lote 05, com uma área de terreno de 16.611,14m², composta por 14.910m² de área útil e demais áreas para uso em infra estrutura e área para estacionamento, carga, descarga e transbordo. A presente área possui atualmente empreendimentos comerciais decorrentes de contratos particulares com a empresa ENGECOPA CONSTURUTORA E INCORPORADORA S/A, que por determinação do Tribunal de Contas deverá ser licitada para exploração de atividades comerciais e afins.

No que tange a utilização de bens públicos por particulares, na lição do ilustre doutrinador Hely Lopes Meirelles, “todos os bens públicos, qualquer que seja a sua natureza, são passíveis de uso especial por particulares desde que a utilização consentida pela Administração não os leve à inutilização ou destruição”.

Dessa forma, resta assegurado ao Poder Público o trespasse a terceiros do uso privativo de bens públicos através dos institutos, a saber, da autorização de uso, permissão de uso, concessão de uso, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de utilização, dentre outros. Ressalte-se que a transferência de uso dos bens públicos a terceiros sofre limitações, sendo admitida em casos onde reste presente o interesse público na utilização privativa do mesmo.

Concessão de uso pode ser definida como uma modalidade de 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. A concessão de uso apresenta natureza jurídica obrigacional, não tem caráter precário – como a autorização de uso e a permissão de uso –, pode ser onerosa ou gratuita e deve ser precedida de licitação, excetuadas as hipóteses legais que admitem contratação direta.

O instituto da concessão de uso é qualificado a partir da sua comparação com as modalidades administrativas da *utilização de uso*, da *permissão de uso* e, em algumas situações, da *cessão de uso*; e com os direitos reais *concessão de direito real de uso* (CDRU) e *concessão de uso especial para fins de moradia* (CUEM). Todos esses institutos se destinam à utilização privativa de bens públicos. No entanto, a diferenciação entre eles se estabelece sobretudo a partir dos seguintes critérios: ato ou contrato (forma jurídica), grau de precariedade ou estabilidade, direito obrigacional ou real, finalidade vinculada ou não, efeito da

discricionariedade administrativa ou dever jurídico da Administração Pública.

Apesar de **discricionário** e **precário**, deve, contudo, ser condicionado ao cumprimento de certos requisitos. Isto porque é de se ter, como premissa, que os bens públicos devem se destinar, prioritariamente, a subsidiar as atividades administrativas dos seus titulares, como instrumentos de gestão pública. Além disso, para o uso privativo, é imprescindível que a Administração expresse seu consentimento através de título jurídico formal.

A discricionariedade é um poder conferido ao administrador público, para que, diante de determinadas situações em que a lei não especifique objetivamente a conduta do agente, este possa, através do juízo valorativo de oportunidade e conveniência, escolher dentre os comportamentos possíveis, aquele que melhor atinja o interesse público.

2. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

Os serviços a serem contratados coadunam-se com o Regulamento de Mercado vigente desta CEASA/DF, que regulamenta e disciplina a utilização dos recursos físicos, financeiros e as atividades comerciais realizadas na unidade sede da empresa e as demais unidades que vierem a ser criadas e administradas pela CEASA/DF, bem como com o Regulamento Interno de Licitações e Contratos - RILC que dispõe sobre a contratação de terceiros destinados à prestação de serviços à CEASA/DF elaborado com base na Lei nº 13.303/2016 e a CIRCULAR CONJUNTA nº. 1, DE 07 DE MAIO DE 2020 - CEASA-DF/PRESI/DIRAF/ASJUR. Outros normativos e orientações específicas que disciplinam os serviços a serem contratados são:

- Classificação Brasileira de Ocupações – CBO;
- art. 19 Norma Regulamentadora NR;
- IN 05/2017;
- LUOS - Lei de Uso e Ocupação de Solo do Distrito Federal;
- COE DF - Código de Edificações do Distrito Federal.
- Planejamento Estratégico Institucional
- Planejamento Financeiro
- Lei 13.303/2016

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Atender as leis, normas e instruções vigentes.

Levantar e quantificar todos os serviços necessários para garantir a segurança de todos.

Proceder com todas as etapas previstas no cronograma de atividades.

Atendimento do Controle de Qualidade dos serviços e demais orientações de controle e Boas Práticas.

I - LOCAL DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O objeto da Licitação encontra-se localizado junto ao SIA Trecho 10 lote único, dentro do complexo da CEASA.

II - VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

A vigência contratual deverá se decidida pela direção conforme nas simulações informadas no estudo financeiro abaixo.

III - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E PREÇOS

O valor considerado no Relatório Técnico de Engenharia relata que a área tem um potencial médio de arrecadação de **R\$ 822.749,76 (oitocentos e vinte dois mil, setecentos e quarenta e nove reais e setenta e seis centavos)** mensais a serem pagos para CEASA/DF, pela utilização da área de 16.611,14 m², vinculado ao potencial de exploração da área de ABL (Área Bruta Locável) do empreendimento, levando em consideração o Laudo Topográfico acostado aos autos de id sei nº 154665919, bem como os valores apresentados no Laudo de Avaliação de id sei nº 150312253 página 7.

Limite Inferior	Médio (calculado)	Limite Superior
R\$ 42,10	R\$ 49,53	R\$ 56,96

METRAGEM AUFERIDA NO LAUDO TOPOGRÁFICO: 14.910m²

Limite Inferior	Médio (calculado)	Limite Superior
R\$ 699.328,99	R\$ 822.749,76	R\$ 946.170,53

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

As CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DO DISTRITO FEDERAL S.A – CEASA/DF é uma Sociedade de Economia Mista, regida pela legislação vigente e por este Estatuto e, especialmente, 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, visando proceder estudos técnicos para exploração do empreendimento denominado Multifeira, a celebração de contrato de concessão de uso, por prazo determinado, da área de terras de 16.700,00 m² (dezesesseis mil e setecentos metros quadrados) (Dezessete mil e quatrocentos metros quadrados), sendo 14.910m² (Quatorze mil novecentos e dez metros quadrados) com edificação, 200,00 m² (Duzentos metros quadrados) com reservatórios e sistema de combate a incêndio, com 1000,00 m² (Mil metros quadrados) com estacionamentos e área para carga e descarga dos seus locatários localizado nos fundos voltados para a área administrativa da CEASA/DF e ainda uma área de estacionamento frontal de 1.200,00 m² (Mil e duzentos metros quadrados) voltado para EPIA, de propriedade desta Centrais de Abastecimento, situada no perímetro do mencionado.

Os bens públicos, entendidos como tais aqueles bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno (CC/02, art. 98), porque vinculados ao atendimento do interesse geral, estão sujeitos a um regime jurídico específico e diverso daquele a que estão submetidos os bens titularizados por particulares. Conforme esclarece ODETE MEDAUAR (Direito Administrativo Moderno, 12. ed., São Paulo: RT, 2008, p. 236), “o regime da dominialidade pública não é um regime equivalente ao da propriedade privada. Os bens públicos têm titulares, mas os direitos e deveres daí resultantes, exercidos pela Administração, não decorrem do direito de propriedade no sentido tradicional. Trata-se de um vínculo específico, de natureza administrativa, que permite a impõe ao poder público, titular do bem, assegurar a continuidade e regularidade da sua destinação, contra quaisquer ingerências”. Este regime jurídico específico dos bens públicos, que tem por principais características a inalienabilidade (CC/02, arts. 100 e 101), a imprescritibilidade (CC/02, art. 102), a impenhorabilidade (CF/88, art. 100) e a impossibilidade de oneração (CC/02, art. 1420), visa assegurar que tais bens sejam destinados ao atendimento do interesse público e não se desvirtuem dessa destinação. Isso não significa, todavia, que os bens públicos não possam ser submetidos ao uso privativo, exclusivo ou especial de uma pessoa ou grupo de pessoas. É cediço, como afirma HELY LOPES MEIRELLES (Direito Administrativo Brasileiro, 24. ed, São Paulo: Malheiros, 1999, p. 464/465), que “todos os bens públicos, qualquer que seja sua natureza, são passíveis de uso especial”.

O uso privativo de bem público, embora legítimo, não prescinde da observância de certas condicionantes legais. Com ensina HELY LOPES MEIRELLES (Op. cit., p. 465), “ninguém tem direito natural a uso especial de bem público, mas qualquer indivíduo ou empresa pode obtê-lo mediante contrato ou ato unilateral da administração, na forma autorizada por lei ou regulamento ou simplesmente consentida pela autoridade competente”.

Os principais condicionantes de legitimidade jurídica do uso privativo de bem público apontados pela doutrina especializada são: (i) a compatibilidade com o interesse público: o uso privativo do bem público não pode contrariar o interesse público, e (ii) o consentimento da Administração: o uso privativo de bem público depende de um título jurídico individual pelo qual a Administração outorga o uso e estabelece as condições em que será exercido (DI PIETRO, Op. cit., p. 692/693; MEDAUAR, Op. cit., p. 245).

O consentimento da Administração pode ser formalizado por meio de diversos títulos jurídicos individuais previstos pela legislação. Estes, relata HELY LOPES MEIRELLES (Op. cit., p. 465), “vão desde as simples e unilaterais autorização de uso e permissão de uso até os formais contratos de concessão de uso e concessão de uso como direito real resolúvel, além da imprópria e obsoleta adoção dos institutos civis do comodato, da locação e da enfiteuse”.

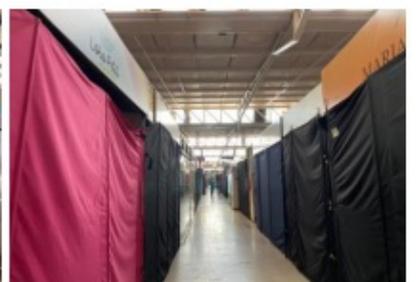
Para formulação de contrato particular entre as partes, prevê a exigência das seguintes formalidades para a validade da alienação de bens públicos imóveis: interesse público justificado, prévia avaliação, autorização legislativa e licitação.

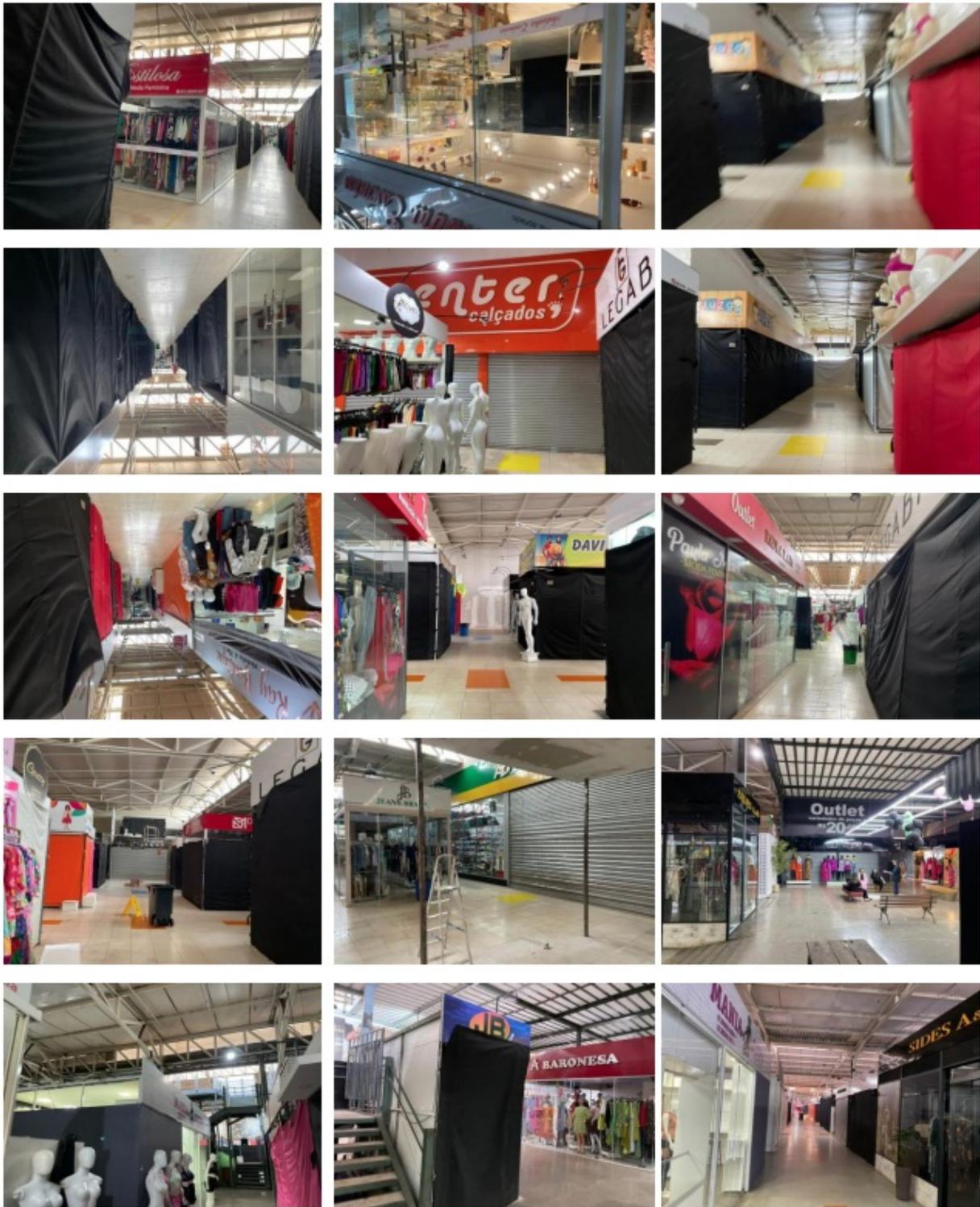
5. **RELATÓRIO TÉCNICO DE ENGENHARIA:**

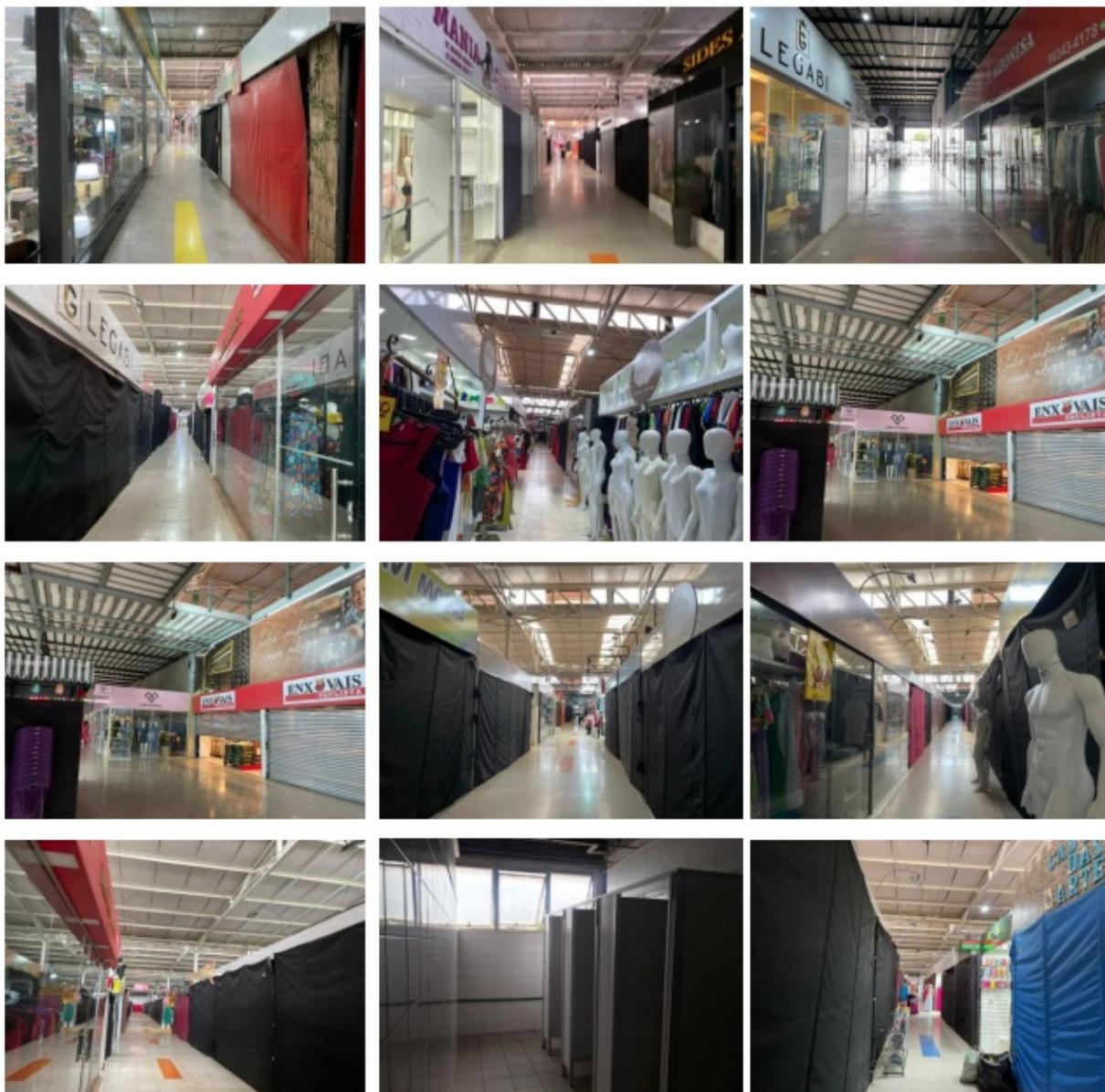
Galpão em estrutura metálica com cobertura em treliça espacial metálica e telhas também metálicas, destinado à feira denominada MULTIFEIRA. O galpão contém mais de 200 espaços entre boxes, lojas e bancas de feiras onde são comercializados produtos dos setores de Informática, eletrônicos, áudio e vídeo, telefonia, esporte, lazer, hobbies, games e brinquedos, casa e decoração, carros e motos, beleza e saúde, moda e acessórios, malas e mochilas, embalagens, pet shop, papelaria, alimentação e bebidas e diversos outros. O galpão também conta com 5 banheiros os quais 3 possuem adaptação para PNE e um fraldário. Por fim o Galpão também conta com um amplo estacionamento.











Conforme definido pela Lei de Uso e Ocupação de Solo LUOS/DF a tipologia dos comércios que podem ser praticados nessa área é descrita no CSIIR 1 do Anexo I - Tabela de Uso e Atividades.

“Art. 8º Em lotes ou projeções definidas como UOS Inst e UOS Inst EP, são permitidas como atividades complementares aquelas do uso industrial, comercial e prestação de serviço previstas na UOS CSIIR 1, desde que a atividade do uso institucional seja a principal.”

Não consta nos processos o Habite-se do empreendimento, existe um processo SEI 0137-012619/1976 junto a Central de Aprovação de Projetos que recentemente foram anexados os projetos de reforma e ampliação do empreendimento, até o momento a CAP não pleiteou a análise.

As amostragens referenciadas no Laudo são de empreendimentos que usufruem toda a Área Bruta Locável (ABL).

O empreendimento Shopping Rural, em sua concepção, cerca de 50% de sua área é Área Bruta Locável (ABL) as demais áreas são para eventos e circulação interna. Para conseguir aferir essa proporcionalidade haverá a necessidade do Empreendimento apresentar o projeto arquitetônico atual, comprovando assim a sua real ocupação.

5.0.1. **CONSIDERAÇÕES:**

Para conseguir ter maior aproveitamento da Área e o empreendedor conseguir almejar a ABL equivalente à área construída, haverá necessidade de fazer investimentos.

Considerando que, quanto maior a área construída menor se deve ser cobrado pela sua locação.

O Empreendimento deverá conter tipos de comercialização que não venha concorrer diretamente com o Mercado Central.

6. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO QUANDO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO

A alienação do imóvel não será objeto de parcelamento devido à natureza unificada da área e das benfeitorias existentes. O terreno, incluindo as estruturas como galpão, sistema de combate a incêndios, áreas de carga e descarga, e estacionamento, compõe um conjunto funcional e integrado. A subdivisão do objeto poderia comprometer a eficiência operacional e a uniformidade do uso do espaço. Além disso, a contratação de múltiplas empresas para diferentes partes do projeto aumentaria significativamente os custos administrativos e de supervisão, além de gerar possíveis conflitos operacionais entre os contratados. A execução integral por uma única empresa vencedora é a alternativa mais viável para garantir a economicidade, a celeridade e a eficiência no processo.

7. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Com a concessão de uso do imóvel em um único processo licitatório, a CEASA/DF busca atingir os seguintes resultados:

1. Economicidade:

- Redução de custos com administração e fiscalização do contrato, já que o gerenciamento será realizado com foco em um único contrato e fornecedor.
- Maximização da receita com a utilização integral da área para fins comerciais, explorando todo o potencial do empreendimento.

2. Aproveitamento de Recursos Humanos:

- Concentração das atividades de gestão, fiscalização e acompanhamento em uma única equipe, otimizando a carga de trabalho dos servidores envolvidos.
- Redução da sobreposição de tarefas e da necessidade de coordenação entre diferentes equipes, no caso de parcelamento.

3. Aproveitamento de Recursos Materiais e Financeiros:

- Evita a duplicidade de investimentos em infraestrutura e modernização, permitindo que as benfeitorias sejam planejadas e executadas de forma centralizada e estratégica.
- Possibilita negociações mais vantajosas para a CEASA/DF ao tratar a exploração como um todo, potencializando o retorno financeiro.

8. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Para a concretização do projeto, as seguintes providências deverão ser tomadas:

1. Preparação Administrativa:

- Revisão e atualização do planejamento estratégico e financeiro para incorporar as receitas projetadas pela concessão do imóvel.
- Treinamento e capacitação da equipe responsável pela fiscalização e gestão do contrato.

2. Infraestrutura e Logística:

- Adequação do ambiente físico e tecnológico para o acompanhamento em tempo real das atividades realizadas no imóvel.

- Implementação de sistemas de controle e monitoramento de acessos e atividades no local, garantindo conformidade com as normas regulatórias.

3. **Comunicação e Transparência:**

- Divulgação clara e acessível dos termos e condições da concessão para a sociedade e os envolvidos no processo licitatório.
- Criação de canais de comunicação para atendimento às partes interessadas.

9. **DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Com base nos estudos técnicos, financeiros e jurídicos apresentados, declara-se plenamente viável a contratação em questão. A concessão de uso da área para exploração comercial atende aos requisitos legais, normativos e estratégicos da CEASA/DF. Além disso, o projeto é economicamente vantajoso, pois gera receita significativa para a instituição e promove a dinamização econômica da região. A centralização das responsabilidades em uma única empresa vencedora assegura eficiência, uniformidade e compatibilidade com o interesse público, consolidando a destinação do imóvel como um instrumento para atender às demandas da sociedade e fortalecer a atuação da CEASA/DF como promotora de desenvolvimento.



Documento assinado eletronicamente por **DENNYEL DANTAS DE MORAIS - Matr.0001053-7, Diretor(a) Técnico(a) Operacional**, em 26/12/2024, às 11:55, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=155153534)
verificador= **155153534** código CRC= **C42E9CE5**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SIA Trecho 10, Lote 05, Pavilhão B-8, Mezanino - Bairro Setor de Indústria e Abastecimento - CEP 71200-100 - DF
Telefone(s): (61) 3363-1077
Sítio - www.ceasa.df.gov.br