

Termo de Referência - CEASA-DF/PRESI/DITOP

TERMO DE REFERÊNCIA

I. Introdução

1.1 Este termo de referência visa à Ocupação espaços individualizados, disponíveis na CEASA/DF mediante Concessão de Direito Real de Uso – CDRU do Box 03 do Pavilhão B-05, tratando-se de Terra nua a ser edificada.

1.2 Esta concessão está baseada na Instrução Normativa 06/2023, a qual regulamenta a Concessão de Direito Real de Uso de novas áreas e espaços físicos no âmbito das Centrais de Abastecimento do Distrito Federal S/A.

1.3 Sendo assim será licitada nas condições em que se encontra as unidades conforme descrito a seguir para cada unidade licitada:

- Box nº 03, no Pavilhão B-05, com área equivalente a 100 m²;
- Box nº 03 com área equivalente a 100 m².

Item	Área	m ² mínima de construção linear	m ² máxima de construção	Local
Box 03	100m ²	100m ²	150m ²	Pavilhão B-05

1.4. Após a apresentação da documentação, abrir-se o prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da entrega dos envelopes, para que seja analisada a documentação de habilitação e o PVS, sendo o envelope da proposta mantido sobre a guarda da Comissão de Licitação até a data marcada para a abertura dos lances.

1.5. Após a análise da documentação de habilitação e PVS, serão convocados os proponentes habilitados para a abertura do envelope 02, dar-se-á início a fase de lances, conforme previsão na lei 13.303, art. 51 item III.

1.6. Todos os equipamentos, instrumentos, insumos, serviços e mão de obra necessários ao perfeito cumprimento do objeto contratado, inclusive à comercialização dos produtos de interesse do licitante, são de responsabilidade única e exclusiva da proponente, devendo ter pleno conhecimento de todos os custos e das condições de trabalho quando da efetivação de sua proposta e de seus lances na sessão de disputa.

Sugere-se uma visita à área objeto desta licitação, conforme anexo VI, modelo do Termo de Vistoria.

1.7. Este pregão ocorre na modalidade presencial pelo fato de não ser tecnicamente possível sua realização por sistemas eletrônicos, uma vez que o Comprasnet não foi ajustado para o critério de julgamento “maior lance ou oferta” e em adição, esta licitação obedece aos ditames do TCDF (decisão 2925/2016).

II. JUSTIFICATIVA

2.1 A CEASA/DF empresa de economia mista pertencente ao complexo administrativo indireto do Governo do Distrito Federal, tem se preocupado em oferecer infraestrutura física aos seus usuários, objetivando o abastecimento do Distrito Federal e o escoamento da produção local e da RIDE – Região Integrada de Desenvolvimento do Entorno, incrementando com outras mercadorias de outros estados da federação, proporcionando o equilíbrio entre a oferta e a demanda, com mais qualidade e maior diversidade de produtos.

2.2 A CEASA/DF, por ter autonomia administrativa e financeira, visa a ocupação de seus espaços por meio de locação de boxes, lojas e outras áreas disponíveis.

2.3 A localização estratégica do Pavilhão B5, sendo de pouca circulação, oferece uma oportunidade valiosa para atrair comerciantes e empreendedores interessados em empreendimentos para estoque e que possuam pouca circulação de mercadorias. Dada a importância desses produtos em nosso mercado, a ocupação dessas áreas não só fortalecerá nossa oferta de serviços, mas também contribuirá significativamente para a arrecadação da CEASA.

2.4 Além disso, ao promover a ocupação dessas áreas, estaremos incentivando a realização de benfeitorias por parte dos ocupantes, as quais serão incorporadas ao patrimônio da CEASA/DF, conforme previsto em nossa legislação. Isso não só valorizará nossas instalações, mas também estabelecerá um padrão de qualidade e infraestrutura que beneficiará todos os usuários e clientes da CEASA/DF, aumentando a oferta de produtos ao mercado consumidor, regulando o preço do produto ofertado por uma maior disponibilidade deste na região consumidora;

2.5 Aumento da Arrecadação;

2.6 Disponibilizar áreas para a comercialização de gêneros alimentícios, proporcionando o abastecimento, o escoamento da produção agropecuária e o aumento da arrecadação da CEASA/DF;

2.7 Disponibilizar áreas para atividades correlacionadas e de interesse para o desenvolvimento da atividade principal de abastecimento.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 Poderão participar desta licitação as empresas que atuam no ramo de atividade pertinente ao objeto da presente licitação.

3.2 Em obediência ao disposto na Lei GDF 4.900/2008, art. 4o, § 4o, poderão participar desta licitação as pessoas físicas, aplicando-se a elas as regras do edital.

3.3 Caso uma pessoa física reste vitoriosa em lote(s) desta licitação, o interessado terá 45 (quarenta e cinco) dias corridos para a constituição de pessoa jurídica, podendo a CEASA/DF prorrogar este prazo em igual período por seu exclusivo interesse, devendo o licitante interessado realizar requerimento formal dirigido à presidência da CEASA/DF caso necessite da prorrogação do prazo para a constituição de pessoa jurídica.

3.4 A pessoa jurídica a ser constituída deverá ter, em seu objeto social, a atividade econômica relacionada ao PVS.

3.5. A participação neste pregão presencial implica a aceitação integral e irretirável dos termos e conteúdo deste edital e de seus anexos, regulamentos, instruções e leis aplicáveis.

3.6. Da participação de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte:

3.6.1. Na participação de microempresas ou empresas de pequeno porte, será observado o disposto na Lei Complementar no 123/06, com alterações posteriores, e Lei no 4.611/11.

3.6.2. O enquadramento como microempresa - ME ou empresa de pequeno porte - EPP dar-se-á nas condições do Estatuto Nacional da Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, instituído pela Lei Complementar no 123/06, com alterações.

3.6.3. A fruição dos benefícios licitatórios determinados pela Lei Complementar no 123/06, com alterações, independe da habilitação da ME/EPP ou equiparado para a obtenção do regime tributário simplificado.

3.6.4. Para usufruir dos benefícios da Lei Complementar no 123/06, com alterações, na Lei no 4611/11, a microempresa ou empresa de pequeno porte, deverá apresentar, no momento do credenciamento, declaração assinada pelos representantes legais da empresa que cumpre os requisitos legais para a qualificação como microempresa, empresa de pequeno porte ou equiparado, se comprometendo a apresentar a documentação comprobatória em 5 dias úteis caso venha a restar vencedora do certame (Certidão emitida pela Junta Comercial ou outro documento que comprove o devido enquadramento na condição de microempresa ou empresa de pequeno porte).

3.6.5. A não manifestação de enquadramento como ME e EPP implicará no decaimento do direito de reclamar, posteriormente, essa condição, no intuito de usufruir dos benefícios estabelecidos nas Leis supramencionadas.

3.7. Não poderão participar, direta ou indiretamente, desta licitação.

3.7.1. Autor do projeto básico, executivo ou do termo de referência, seja pessoa física ou jurídica.

3.7.2. Empresa, isoladamente ou em consórcio, cujo responsável pela elaboração do projeto básico, executivo ou da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, acionista, ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social, com direito a voto, ou controlador, ou que seja responsável técnico;

3.7.3. Empresas entre cujos dirigentes, gerentes, sócios e responsáveis técnicos, haja alguém que seja servidor ou dirigente da CEASA/DF, bem como membro efetivo ou substituto da sua Comissão Permanente de Licitações;

3.7.4. Empresa suspensa pela CEASA/DF, ou empresas consideradas inidôneas por órgão ou entidade da administração pública, direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

3.7.5. Empresas suspensas de licitar/contratar com a CEASA/DF, bem como em caso de Concessionário, Arrendatário, ou Concessionário da CEASA/DF, que estejam inadimplentes junto a esta empresa ou devendo encargos complementares e;

3.7.6. Pessoa jurídica, cujo administrador, proprietário ou sócio com poder de direção se enquadrem em alguma das restrições do Decreto no 32.751/2011, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal do dia 07/02/2011.

3.7.7. Em processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial, ou de insolvência, ou sob outra forma de concurso de credores, em dissolução ou em liquidação.

3.7.8. Empresa cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da CEASA/DF;

3.7.9. Empresa constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea, ou cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

3.7.10. Empresa constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresas suspensas, impedidas ou declaradas inidôneas, no período dos fatos que deram ensejo à sanção; ou cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

3.7.11. Empresa que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

3.7.12. Empresa cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a CEASA/DF há menos de 6 (seis) meses.

3.7.13. Aplica-se a vedação prevista no caput, à contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante; cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado

IV Proposta

4.1 Habilitação

4.1.1. Será entregue na data e hora marcada, conforme publicação do certame contendo documentos de habilitação e PVS, será feita a abertura do envelope nº 01 (Documentos de Habilitação), os quais deverão estar perfeitamente legíveis, sob pena de desclassificação.

4.1.1.1. A documentação relativa à Habilitação Jurídica, consiste em:

- Registro comercial, em caso de empresa individual;
- Ato constitutivo ou estatuto ou contrato social em vigor devidamente registrado em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de Sociedade por Ações, acompanhado de documentos de eleição de seus atuais Administradores;
- Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- 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.

4.1.1.2. A documentação relativa à Regularidade Fiscal consiste em:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ/MF) relativo à sede da licitante;
- Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual, municipal ou do Distrito Federal (DF), se houver, relativo ao domicílio ou à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal do domicílio ou sede da licitante, que consistirá de certidões negativas:
- Quanto à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria da Fazenda Nacional do Ministério da Fazenda, e
- Quanto à quitação de tributos federais expedida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.

Observação: A Certidão Conjunta da Dívida Ativa da União com a de Tributos Federais substitui as Alíneas "c1" e "c2" acima.

- Prova de regularidade através de certidão negativa expedida pela Fazenda Estadual ou Distrital (DF) do domicílio ou sede da licitante; 11.2.e. Prova de regularidade através de certidão negativa expedida pela Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante;
- Prova de regularidade relativa à Seguridade Social demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais, compreendendo:
- Certidão Negativa de Débito - CND emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social-INSS, conforme Lei no 8.212/91, e
- Certificado de regularidade do FGTS - CRF emitido pela Caixa Econômica Federal-Caixa, conforme Lei no 8.036/90 e, em especial, Circular no 952/Caixa, de 29/07/2021.

Observação: Os documentos deste item que não tiverem expresso o prazo de validade deverão estar datados dos últimos 60 (sessenta) dias, com exceção do referido nas letras "a" e "b".

4.1.1.3. A documentação relativa à Qualificação Econômico-Financeira, consiste em:

- Certidão negativa de falência ou recuperação judicial expedida pelo distribuidor da sede da licitante datada dos últimos 30 (trinta) dias ou que esteja dentro do prazo de validade expressa na própria certidão.
- Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social já exigíveis que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes provisórios, podendo ser atualizados por intermédio do INPC ou índice que venha a substituí-lo, quando encerrados há mais de três meses da data da apresentação da proposta. A licitante que ainda não encerrou o seu primeiro exercício social, por ter sido constituída há menos de um ano, deverá apresentar, em substituição ao Balanço Patrimonial, o Balanço de Abertura de sua empresa. A comprovação da boa situação da empresa será verificada por meio dos índices contábeis abaixo e será inabilitada a licitante que não comprová-los para o último exercício.

ILC: Índice de Liquidez Corrente, com valor igual ou superior a 1,00 (um vírgula zero zero);

ILG: Índice de Liquidez Geral, com valor igual ou superior a 1,00 (um vírgula zero zero);

SG: Solvência Geral com valor igual ou superior a 1,00 (um vírgula zero zero). Fórmulas de cálculo:

Fórmulas de cálculo:

$ILC = AC/PC$

$ILG = (AC + ARLP) / (PC + P-NC)$

$SG = AT / (PC + P-NC)$

Siglas:

AC = Ativo Circulante

PC = Passivo Circulante

ARLP = Ativo Realizável a Longo Prazo

P-NC = Passivo não Circulante

AT = Ativo Total

Observação: As empresas que apresentarem resultado igual ou menor do que 1 (um), em qualquer dos índices referidos acima, deverão comprovar o capital ou patrimônio líquido igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor estimado para a contratação por item.

4.1.1.4. A documentação relativa à Regularidade Trabalhista consiste em:

- Prova de inexistência de débitos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST).
- A validade da Certidão também será verificada on line por ocasião da verificação da documentação e caso a referida certidão não estiver regular, a licitante será inabilitada.
- Caso a empresa licitante seja alguma das empresas que já estão sediadas na CEASA/DF, aqui comercializando, elas deverão apresentar nos documentos de habilitação Carta de Adimplência emitida pela Gerência Financeira ou pela Seção de Faturamento da CEASA/DF, comprovando que ela está em dia com os seus compromissos financeiros contratuais com a CEASA/DF.
- Sugere-se que as empresas interessadas em participar do certame realizem visita ao local objeto desta licitação, devendo apresentar nos documentos de habilitação Atestado de Visita in loco – Termo de Vistoria, assinado pela licitante interessada e pela Diretoria Técnico-Operacional da

CEASA/DF, comprovando ter estado no local de interesse do licitante, para pleno conhecimento das condições atuais do imóvel e para retirar eventuais dúvidas quanto à área desta licitação (modelo constante deste edital).

- O fato de a licitante deixar de realizar a vistoria ora prevista não deverá ser motivo para eximir-se de qualquer obrigação pertinente a esse objeto, principalmente quanto as peculiaridades do local onde o mesmo será executado. Neste caso deverá apresentar declaração de que conhece as condições locais para a execução do objeto, sob pena de desclassificação.

4.1.1.5. Documentação relativa à participação de Pessoa Física

- Em ocorrendo a participação de pessoa física na etapa de lances, dela serão exigidos os seguintes documentos enquanto documentos de habilitação (envelope nº 02), sob pena de desclassificação.
- Cópia do documento de Identidade;
- Cópia do CPF;
- Cópia de comprovante de residência;
- Termo de Compromisso Pessoal de Abertura de Empresa (modelo neste edital), devidamente assinado pelo licitante;
- Termo de Vistoria ou Declaração de que Conhece as condições da área (vide item 11.6 do edital);
- Os documentos deverão estar perfeitamente legíveis e sem rasuras, sob pena de desclassificação;
- Todos os documentos inerentes à constituição da empresa por parte da pessoa física deverão ser remetidos à CEASA/DF para fins de assinatura da CDRU.

4.2 DA APRESENTAÇÃO DO PLANO DE VIABILIDADE SIMPLIFICADO.

4.2.1. Deverá ser entregue o Plano de Viabilidade Simplificada a ser preenchido pelo proponente.

4.2.2. O Conteúdo do Projeto de Viabilidade Simplificado conterá as diretrizes de simplificação procedimental e documental, de responsabilidade social e ambiental da empresa e especialmente no enfoque na distribuição de alimentos, geração de empregos, melhoria de infraestrutura da CEASA- DF e compromisso de fortalecimento ao Banco de Alimentos.

4.3 Proposta de PREÇOS

4.3.1 O valor da proposta mínima será entregue pelo licitante, em valor igual ou maior do lance Inicial, podendo sofrer alterações conquanto dos lances verbais ofertados na sessão de disputa pelos licitantes interessados na área, assim, o valor mínimo da proposta foi definido na seguinte fórmula:

- Proposta Mínima = área total x valor do m² (100m² x R\$ 2000,00 = 200.000,00) cabe ressaltar que o valor do lance servirá exclusivamente para formular o valor a ser pago na CDRU.

Obs.: A avaliação do metro quadrado levou em consideração os mesmo critérios de avaliação adotados pela TERRACAP, conforme Art. 2º §7, da Instrução Normativa nº 06/2023 CEASA-DF.

4.3.2 O valor a ser pago mensalmente a título de CDRU, corresponderá a 0,5% do valor do lance.

4.3.3 Os licitantes devem se cientificar de que os preços deste pregão dizem respeito:

- ao valor da proposta ou lances verbais, definidora da ordem inicial de classificação, e servira de base para o cálculo da CDRU - Concessão de Direito Real de Uso.
- ao valor mensal da CDRU será de 0,5% do lance arrematador e;
- ao valor do rateio administrativo mensal.

4.3.4. O valor da proposta inicial

Para os itens, localizados no pavilhão B-05, sua respectiva proposta mínima, será:

Item	Área total	m ² mínima de construção linear	m ² máxima de construção	Valor m ²	Valor lance inicial	Valor mínimo CDRU
Box 03	100m ²	100m ²	150m ²	R\$ 2.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 1.000,00

V. DA RESPONSABILIDADE DO PERMISSIONÁRIO

5.1 Quaisquer modificações, nas instalações físicas (edificações) nas áreas licitadas, deverão ser previamente autorizadas pela CEASA/DF, na forma da Lei, as quais serão automaticamente incorporadas ao patrimônio da CEASA/DF.

5.2 As adequações e delimitações das áreas boxes deverão ser realizadas pela licitante vencedora, conforme Complemento II deste Termo de Referência.

5.3 Arcar com todos os pagamentos de impostos, taxas, emolumentos e quaisquer outras contribuições que incidem ou venham a incidirem sobre a área contratada, conforme o Regulamento de Mercado e TPRU anexos.

5.4 Cumprir fielmente todas as leis, normas internas e o Regulamento de Mercado da Centrais de Abastecimento do Distrito Federal S/A – CEASA/DF, cujo desconhecimento prévio não poderá ser alegado.

5.5 Arcar com o pagamento de todas e quaisquer despesas relativas à utilização das áreas comuns da CEASA/DF e seus serviços de Administração e orientação de Mercado, manutenção e conservação, como também o rateio dos serviços de limpeza, vigilância, energia elétrica, manutenção, água, esgotos, IPTU, seguro predial, entre outros comuns aos permissionários, que serão ressarcidos pelo permissionário sob forma de rateio mensal, referente aos valores computados no mês anterior, cujo custo poderá sofrer variação de acordo com os preços de insumos utilizados.

5.6 Pagar as tarifas mensais até o dia 10 do mês subsequente ao do vencimento, conforme Tabela de Tarifas da CEASA/DF.

5.7 Empregar em seus serviços, pessoal idôneo, exigindo-lhes perfeita disciplina e a máxima urbanidade no trato ao público, com a possibilidade de substituição do referido funcionário, em virtude de desobediência ao Regulamento de Mercado.

5.8 Colaborar com a fiscalização da CEASA/DF e demais órgãos e entidades, prestando as informações solicitadas e apresentando os documentos pertinentes à atividade;

5.9 As benfeitorias ou melhorias realizadas com autorização da CEASA/DF, serão incorporadas ao imóvel, sem nenhum ônus para a PERMITENTE.

VI. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA PERMITENTE

6.1 A CEASA/DF manterá em seus quadros, equipe de orientação e verificação objetivando coibir quaisquer irregularidades que venham a atentar contra seus regulamentos e instruções baixadas.

VII. DO PRAZO

7.1 O Prazo contratual previsto em licitação para o CDRU – Concessão de Direito Real de Uso, do Box citadas no item 1.1, será de 15 (quinze) anos, contado da data de assinatura do termo, podendo ser prorrogável por igual período, observada as condições previstas na Lei Distrital nº 4.900, de 16 de agosto de 2012.

7.2 As chaves estarão disponíveis ao permissionário a partir da assinatura do CDRU, conforme horário comercial da CEASA/DF, e o permissionário terá o prazo de cinco dias contados do recebimento das chaves para comunicar possíveis problemas no local ou em equipamentos.

VIII. FATURAMENTO

8.1 Os pagamentos referentes à utilização mensal da área (CDRU e Rateio Administrativo) ocorrerão mensalmente, nas normas estabelecidas pela CEASA/DF mediante emissão de boleto pela Seção de Faturamento da CEASA/DF ou área que a suceder.

8.2 Para efeito de cálculo para o pagamento das tarifas mensais, será contado a data de assinatura do CDRU independente da data do início das atividades comerciais da permissionária.

IX. SANÇÕES

9.1 O descumprimento das exigências deste termo de referência implicará nas sanções inerentes ao processo licitatório, em especial naquelas da lei 13.303/16 e legislação correlata.

X. DISPOSIÇÕES FINAIS

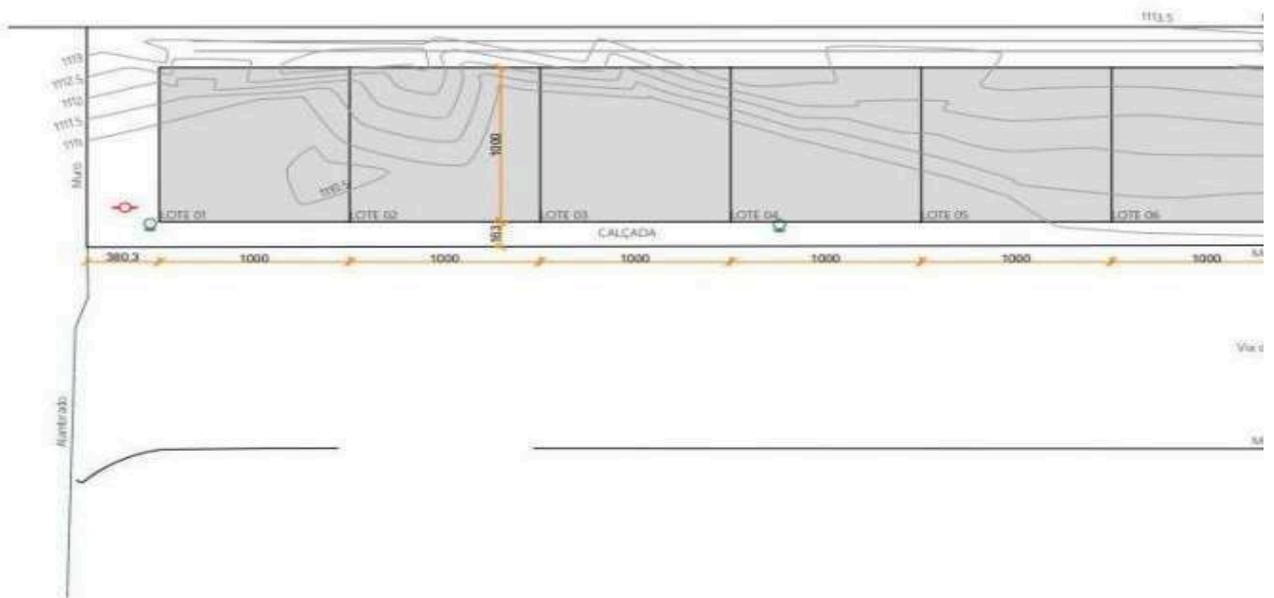
10.1 O valor mínimo da proposta por cada área citada no item 1.1, será equivalente = área total x valor do m² (100m² x R\$ 2000,00 = 200.000,00) cabe ressaltar que o valor do lance servirá exclusivamente para formular o valor a ser pago na CDRU. O valor a ser pago mensalmente a título de CDRU, corresponderá a 0,5% do valor do lance vencedor, a ser pago mediante boleto confeccionado pela Gerência Financeira.

10.2 As áreas deverão ser vistoriadas pelos licitantes em até um dia útil antes da realização da licitação, de segunda a sexta-feira, das 08:00 às 12:00 horas ou das 13:00 às 16:00, na presença de Responsável Técnico designado pela CEASA/DF, e deverão declarar que têm pleno conhecimento das condições do local e de todas as informações e documentos necessários para participação do certame licitatório.

DENNYEL DANTAS DE MORAIS

Diretor Técnico Operacional

ANEXO PLANO DE OCUPAÇÃO



Complemento II do Termo de Referência - croqui das áreas dos boxes do Pavilhão B-03



Documento assinado eletronicamente por **DENNYEL DANTAS DE MORAIS - Matr.0001053-7, Diretor(a) Técnico(a) Operacional**, em 23/04/2024, às 14:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **139162126** código CRC= **28B64433**.

"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
Site - www.ceasa.df.gov.br