



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO DISTRITO FEDERAL - TERRACAP

Diretoria de Comercialização e de Novos Negócios

Gerência de Formatação de Negócios

Relatório SEI-GDF n.º 7/2018 - TERRACAP/PRESI/DICOM/GEFOR

Brasília-DF, 09 de março de 2018

PROCEDIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PMI
EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO DE ESTUDOS Nº 02/2017 - TERRACAP Processo SEI nº 00111-00013482/2017-11
Relatório de Análise dos REQUERIMENTOS
Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) visando à obtenção dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto de negócio para a estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do Aeroporto Executivo de Brasília.
TERRACAP - Companhia Imobiliária de Brasília Abril de 2018

ASSUNTO: Análise dos REQUERIMENTOS DE AUTORIZAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS para a estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do Aeroporto Executivo de Brasília.

1. INTRODUÇÃO

No dia 27/11/2017, a Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP tornou público, por meio de publicação no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 226, o **Edital de Chamamento Público de Estudos nº 02/2017 – TERRACAP**- Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI, divulgando a intenção da Empresa de receber projetos, levantamentos, investigações e estudos técnicos que subsidiem análise de viabilidade para estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do **Aeroporto Executivo de Brasília**, na Região Administrativa de São Sebastião, no Distrito Federal. O prazo para apresentação dos Requerimentos de Autorização para Apresentação de Estudos Técnicos foi de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data da publicação do Edital.

Em 18/12/17, foi publicado no DODF um Aviso de Prorrogação de Prazo, concedendo mais 20 (vinte) dias corridos, ou seja, até 16/01/18 para apresentação dos Requerimentos de Autorização para Apresentação de Estudos Técnicos.

No dia 17/01/18, foi publicado no DODF um Aviso de Prorrogação de Prazo, concedendo mais 10 (dez) dias corridos para apresentação de Requerimentos de Autorização para Apresentação de Estudos Técnicos.

Ato contínuo, em 26/01/18, foi emitida a Portaria nº 014/2018 – PRESI, designando empregados da TERRACAP, para compor a Comissão de Análise com o objetivo de analisar os requerimentos e toda documentação apresentada no PMI.

A Comissão de Análise foi constituída pelos seguintes empregados:

EMPREGADOS	MATRÍCULA	EMPREGO/LOTAÇÃO	FUNÇÃO
João Pedro Dias Lima	2462-7	Engenheiro / GEFOR	Coordenador
Walter José de Almeida Filho	2468-6	Engenheiro - GEFOR	Substituto
Carlos Batista dos Reis Júnior	1664-0	Auxiliar de Fiscalização / GEFOR	Membro
Margareth Coutinho Ruas	2678-6	Assessor IV / GEFOR	Membro
João Francisco Alves Veloso	2489-9	Economista / GEFOR	Membro

A coordenação da Comissão de Análise ficou a cargo do empregado João Pedro Dias Lima, a ser substituído em eventuais impedimentos e afastamentos legais pelo empregado Walter José de Almeida Filho.

2. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA HABILITAÇÃO

O Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP definiu em seus itens 4.4 e 4.5 que os interessados em se habilitarem para apresentação dos ESTUDOS TÉCNICOS do Aeroporto Executivo de Brasília apresentassem os seguintes documentos:

4.4. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

I. Quanto à habilitação jurídica:

- a) Cédula de identidade, no caso de pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- e) 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;
- f) Documento(s) de identidade e CPF do(s) Administrador(es).

II. Quanto à regularidade fiscal:

- a) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do REQUERENTE.

4.5. FORMULÁRIOS-PADRÃO (FORM)

I. FORM 1 – Termo de Cadastramento;

II. FORM 2 – Requerimento de Autorização para Apresentação de Estudos Técnicos;

III. FORM 3 – Informações Técnicas, contendo:

a) Demonstração de experiência na realização de ESTUDOS TÉCNICOS similares aos solicitados;

Demonstração de conhecimento técnico do objeto em estudo por meio de:

- i) Comprovação de experiência na elaboração de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídico-institucional, no Brasil e/ou no exterior para implantação de parcerias públicas com a iniciativa privada de empreendimentos de natureza similar;
- ii) Comprovação de experiência em Procedimento de Manifestação de Interesse para desenvolvimento de estudos similares no Brasil e/ou exterior, no qual o estudo elaborado pelo REQUERENTE tenha sido selecionado pelo Poder Público, sendo consideradas as participações ocorridas a partir da entrada em vigor da Lei 11.079, de 30 de dezembro de 2004;
- iii) Comprovação de experiência na execução de projetos de parcerias públicas com a iniciativa privada.

O REQUERENTE terá que apresentar, no mínimo, uma comprovação de experiência em uma das alíneas supracitadas. A comprovação da experiência poderá consistir na juntada de documentos que comprovem as qualificações técnicas dos profissionais vinculados ao REQUERENTE, conforme Art. 11, § 2º, inciso VIII do Decreto Distrital nº 36.554, de 17 de junho de 2015;

Serão consideradas apenas as experiências ocorridas a partir da entrada em vigor da Lei Federal 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

b) Linhas básicas do projeto, com a descrição do objeto, sua relevância e os benefícios econômicos e sociais dele advindos;

c) Detalhamento das atividades que pretende realizar, considerado o escopo dos ESTUDOS TÉCNICOS definidos neste Edital de Chamamento, incluída a apresentação de cronograma com a indicação das datas de conclusão de cada etapa e da data final para a entrega dos trabalhos:

- i) Plano de Trabalho: O REQUERENTE deverá propor as atividades principais, seu conteúdo e duração, fases e relações entre si, marcos (incluindo as aprovações provisórias, por parte da Terracap, se necessário) e as datas de entrega dos estudos. O Plano de Trabalho proposto deverá demonstrar uma compreensão do escopo dos serviços e habilidade para traduzi-los em um plano de trabalho factível. Deverá incluir uma lista dos documentos finais, incluindo relatórios, planos e tabelas que deverão ser apresentados como produto final. O Plano de Trabalho com cronograma detalhado de todas as fases do projeto até a disponibilização dos serviços deverá identificar claramente tarefas, responsabilidades e as principais fases do trabalho, o cronograma crítico, e as medidas que pretende tomar para evitar atrasos;
- ii) Organização e dotação de pessoal: O REQUERENTE deverá apresentar a estrutura e composição de sua equipe, identificando as disciplinas principais do trabalho, as responsabilidades e atribuições, pessoal técnico e de apoio proposto. Apresentar os currículos dos membros da equipe responsável pelo desenvolvimento dos estudos, comprovando a capacidade individual nas respectivas áreas de atuação, conforme FORM – 4 CURRÍCULO DOS PROFISSIONAIS PARTICIPANTES PROPOSTOS.

d) Indicação de valor do ressarcimento pretendido ou da receita a ser auferida pela TERRACAP, acompanhado das informações e dos parâmetros utilizados para tal definição, indicando os itens de custos inerentes a cada relatório mencionado no item 7.1 do Edital, fundamentados em dados objetivos, margem de lucro compatível com a natureza do serviço e riscos envolvidos, e ainda, observado o disposto nos itens 10.5 e 11.17 deste Edital de Chamamento. Os seguintes itens deverão ser apresentados de forma individualizada para cada relatório de que trata o item 7.1 do Edital e os respectivos montantes orçados deverão ser apresentados em reais (R\$):

- i) Gastos com pessoal (inclusive encargos);
- ii) Despesas gerais, inclusive com diárias e passagens;
- iii) Custos administrativos (exceto diárias e passagens);
- iv) Tributos (exceto encargos com pessoal); e

v. Lucro.

e) **Características gerais do modelo de negócio, incluindo a previsão das receitas esperadas e dos custos operacionais envolvidos, além dos riscos compartilhados;**

f) **Outros elementos que permitam avaliar a conveniência, a eficiência e o interesse público envolvidos no projeto;**

g) Quanto aos requisitos dos itens “b”, “c” e “e”, objetiva-se oferecer a oportunidade aos REQUERENTES de demonstrar seu nível de conhecimento sobre o objeto dos ESTUDOS TÉCNICOS, devendo ser apresentadas de modo introdutório e preliminar as expectativas da empresa quanto ao futuro modelo de negócio que serão confirmadas ou não durante a realização dos ESTUDOS TÉCNICOS.

IV. FORM 4 – Currículos dos Profissionais Participantes Propostos;

V. FORM 5 – Termo de Cessão de Propriedade e Direitos Autorais.

3. PROPONENTES QUE ATENDERAM AO CHAMAMENTO

Em resposta ao Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP, 8 (oito) interessados apresentaram Requerimento de Autorização para Apresentação de Estudos Técnicos, conforme relacionados a seguir, em ordem alfabética:

- i. Agro Turismo e Aeródromo Botelho Ltda.;
- ii. ARIA SOLUÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., interlocutora das empresas associadas: Módulo BR Arquitetura, Design e Construção Ltda. - ME; Conbral-Par Empreendimentos e Participações Ltda.; Construtora Villela e Carvalho Ltda.; Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda.; ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- iii. Consórcio FERNANDES - UNA - GIAMUNDO NETO (Empresas associadas: Una Consultoria Econômica; Giamundo Neto Sociedade de Advogados; Fernandes Arquitetos Associados S/S);
- iv. EPC Construções S/A;
- v. HV - Engenharia EIRELI;
- vi. MMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- vii. Prossiga - Associação do Aeródromo Botelho;
- viii. RNGD - Consultoria de Negócios Ltda.

4. ANÁLISE DOS REQUERIMENTOS DE AUTORIZAÇÃO

No dia 30/01/18, a Comissão de Análise iniciou as atividades de acordo com o item 5 do Edital de Chamamento Público nº 02/2017 - TERRACAP, efetuando, primeiramente, um *checklist* dos documentos apresentados, conforme o disposto nos itens 4.4 e 4.5 do Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP. As atividades foram registradas na Ata nº 01/2018 – Comissão de Análise (4859726).

A partir daí a Comissão de Análise iniciou a conferência, leitura e análise dos Requerimentos, de acordo com a Tabela de Análise dos Requerimentos, Anexo 2 ao Edital (3519547). Inicialmente, foi constatado que 2 (dois) Requerentes não entregaram a documentação mínima exigida, sendo considerados DESCLASSIFICADOS do processo, conforme item 5.4 do Edital. São eles: Agro Turismo e Aeródromo Botelho Ltda. e Prossiga - Associação do Aeródromo Botelho. Em seguida, quanto aos demais Requerentes, a Comissão de Análise verificou a necessidade e a possibilidade de

complementação de informações e de regularização de inconsistências.

No dia 09/02/18, conforme disposto nos itens 5.3 e 5.5 do Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP, foram encaminhadas correspondências com solicitação de esclarecimentos e regularização de inconsistências aos seguintes Requerentes: ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda., Consórcio FERNANDES - UNA - GIAMUNDO NETO, EPC Construções S/A, HV - Engenharia EIRELI, MMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RNGD - Consultoria de Negócios Ltda., com prazo para resposta até o dia 23/02/18.

Ao término do prazo, a Comissão de Análise recebeu e procedeu análise das respostas às diligências, preenchendo o Anexo 2 do Edital - “Tabela de Análise dos Requerimentos”, para cada REQUERIMENTO (conforme documentos 5850553, 5850706, 5853448, 5855122, 5855627, 5857617, 5859063 e 5859733).

De acordo com o disposto no item 5.6 do Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP:

5.6. Serão considerados APTOS somente aqueles REQUERENTES que receberem a qualificação “Atendeu” em todos os critérios constantes do “Tabela de Análise dos Requerimentos de Autorização - Anexo 2”. Caso o REQUERENTE receba alguma classificação de “Não Atendeu”, não será considerado apto a elaborar os ESTUDOS TÉCNICOS.

Ao final da análise dos Requerimentos foram consideradas APTOS para receber o TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS, com vistas à análise de viabilidade para estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do Aeroporto Executivo de Brasília, os seguintes REQUERENTES, em ordem alfabética:

- i. ARIA SOLUÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., interlocutora das empresas associadas: Módulo BR Arquitetura, Design e Construção Ltda. - ME; Conbral-Par Empreendimentos e Participações Ltda.; Construtora Villela e Carvalho Ltda.; Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda.; ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- ii. Consórcio FERNANDES - UNA - GIAMUNDO NETO (Empresas associadas: Una Consultoria Econômica; Giamundo Neto Sociedade de Advogados; Fernandes Arquitetos Associados S/S);
- iii. HV - Engenharia EIRELI;
- iv. MMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- v. RNGD - Consultoria de Negócios Ltda.

Dentre os 8 (oito) Requerentes, apenas 3 (três) não foram considerados APTOS para receberem o TERMO DE AUTORIZAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS, tendo em vista que não atenderam ao disposto nos itens 4.4 e 4.5 do Edital de Chamamento Público nº 02/2017 – TERRACAP. São eles:

- i. Agro Turismo e Aeródromo Botelho Ltda.;
- ii. EPC Construções S/A;
- iii. Prossiga - Associação do Aeródromo Botelho;

5. CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA PARA CONDUÇÃO DO PMI

Está em andamento a seleção e contratação de consultoria, no âmbito do Projeto do

Acordo de Cooperação Técnica Internacional PRODOC BRA/16/008 - Fortalecimento em Novas Estratégias de Negócios, firmado com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, com os seguintes objetivos:

- Apoio à Equipe Técnica da TERRACAP na condução do Procedimento de Manifestação de Interesse - PMI - Edital de Chamamento Público de Estudos nº 02/2017, na fase de elaboração e apresentação dos ESTUDOS TÉCNICOS pelas empresas Autorizadas;
- Analisar e avaliar, em conjunto com a Equipe Técnica da TERRACAP, os estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto(s) de negócio apresentados pelas empresas autorizadas no âmbito do PMI, bem como participar da elaboração da modelagem final da proposta de estruturação da parceria com a iniciativa privada;
- Apoiar a realização do processo licitatório da parceria com a iniciativa privada.

O item 7.5 do edital estabelece que a "Reunião de Abertura" com os AUTORIZADOS se dará em até 05 (cinco) dias úteis após a publicação do TERMO DE AUTORIZAÇÃO. Portanto, para que não haja descumprimento do edital, sugerimos que a "Reunião de Abertura" seja realizada no prazo previsto. Com isso, será permitido aos AUTORIZADOS o acesso às informações necessárias e iniciarem a elaboração dos ESTUDOS TÉCNICOS, sem prejuízo do prazo de 120 (cento) e vinte dias previsto no item 10.1 do Edital (esse prazo pode ser prorrogado, conforme item 10.2).

Porém, considerando que uma das atividades da Consultoria, conforme o Termo de Referência para a sua contratação, é assessorar a organização e condução da "Reunião de Abertura", sugere-se que, após a contratação da Consultoria, seja realizada nova Reunião entre a TERRACAP e os AUTORIZADOS, com o intuito de discutir e deliberar sobre assuntos gerais, prestar informações complementares e alinhar o conhecimento dos AUTORIZADOS com as orientações sobre as soluções técnicas e modelos de negócio a serem desenvolvidos, inclusive com a criação de um cronograma de prazos para entregas intermediárias dos Produtos pelas AUTORIZADAS.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, sugerimos que seja submetida a matéria à apreciação da Diretoria Colegiada da Terracap (DIRET), propondo:

- a) Aprovar este relatório da Comissão de Análise designada por meio da Portaria nº 014/2018 – PRESI;
- b) Autorizar os seguintes REQUERENTES considerados APTOS, a iniciarem a elaboração dos ESTUDOS TÉCNICOS, no prazo definido pelos itens 10.1 e 10.2 do Edital, emitindo os TERMOS DE AUTORIZAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS, visando à obtenção dos estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira, jurídico-institucional e projeto de negócio para a estruturação de parceria com a iniciativa privada para implantação, modernização, gestão, operação e manutenção do Aeroporto Executivo de Brasília:
 - i. ARIA SOLUÇÕES EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., interlocutora das empresas associadas: Módulo BR Arquitetura, Design e Construção Ltda. - ME; Conbral-Par Empreendimentos e Participações Ltda.; Construtora Villela e Carvalho Ltda.; Brasal Incorporações e Construções de Imóveis Ltda.; ARIA Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
 - ii. Consórcio FERNANDES - UNA - GIAMUNDO NETO (Empresas associadas: Una Consultoria Econômica; Giamundo Neto Sociedade de Advogados; Fernandes Arquitetos Associados S/S);
 - iii. HV - Engenharia EIRELI;

- iv. MMJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
 - v. RNGD - Consultoria de Negócios Ltda.
- c) Autorizar a publicação do resultado da análise dos REQUERIMENTOS e dos TERMOS DE AUTORIZAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS no Diário Oficial do Distrito Federal (DODF) e no sítio eletrônico da TERRACAP;
- d) Autorizar que a "Reunião de Abertura" com os AUTORIZADOS seja realizada no prazo previsto no item 7.5 do edital, ou seja, em até 05 (cinco) dias úteis após a publicação do TERMO DE AUTORIZAÇÃO;
- e) Autorizar que, após a contratação da Consultoria, seja realizada nova Reunião entre a TERRACAP e os AUTORIZADOS, com o intuito de discutir e deliberar sobre assuntos gerais, prestar informações complementares e alinhar o conhecimento dos AUTORIZADOS com as orientações sobre as soluções técnicas e modelos de negócio a serem desenvolvidos, inclusive com a criação de um cronograma de prazos para entregas intermediárias dos Produtos pelas AUTORIZADAS;
- f) Encaminhar à GEFOR/DICOM para providências necessárias e acompanhamento.

Atenciosamente,

Comissão de Análise
Portaria nº 014/2018 - PRESI



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro(a)**, em 02/04/2018, às 18:23, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MARGARETH COUTINHO RUAS - Matr.0002678-6, Assessor(a)**, em 02/04/2018, às 18:21, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **WALTER JOSÉ DE ALMEIDA FILHO - Matr.0002468-6, Engenheiro(a)**, em 02/04/2018, às 18:22, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOÃO FRANCISCO ALVES VELOSO - Matr.0002489-9, Gerente de Formatação de Negócios**, em 02/04/2018, às 18:22, conforme art. 6º, do Decreto nº 36.756, de 16 de Setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS BATISTA DOS REIS JÚNIOR - Matr.0001664-0, Assistente Padrão**, em 03/04/2018, às 09:34, 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= **5952254** código CRC= **D17F19AC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAMBLEDESEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP - DF

00111-00013482/2017-11

Doc. SEI/GDF 5952254