



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**  
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA  
Assessoria da Diretoria de Novos Negócios

ATA DOS TRABALHOS DA REUNIÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO INSTITUÍDA PELA PORTARIA Nº 03/2019-DINEG DE 18 DE ABRIL DE 2019, REFERENTE À CONCORRÊNCIA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DE USO DO CENTRO ESPORTIVO DE BRASÍLIA.

Aos seis dias do mês de junho de dois mil e dezenove, às 10 horas e 45 minutos, na Tribuna de honra do Estádio Nacional de Brasília - ENB, reuniu-se esta Comissão, instituída pela Portaria nº 03/2019-DINEG, de 18/04/2019, ocasião em que estiveram presentes os seguintes membros: REGINALDO VAZ DE ALMEIDA, MARCO AURELIO SOARES SALGADO e CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS para, sob a presidência do primeiro, e com fundamento nos Itens 7, 11.1, inciso II, e 12.2 do Edital, proceder à análise e apreciação da Proposta Técnica apresentada pela licitante habilitada (19002330), qual seja pelo Consórcio BSB Boulevard, Show de Bola, constituído pelas empresas RNGD Consultoria de Negócios Ltda. e Arena do Brasil Gestão de Estádios e Arenas Ltda, Processo Administrativo nº 00111-00019582/2017-42 e do Processo Administrativo nº 001111-00003941/2019-10.

A presente análise realizou-se com o subsídio dos Pareceres Técnicos nºs 1/2019 – TERRACAP/PRESI/DINEG/GEFOR (20107359), apresentado pela Comissão Técnica constituída pela Portaria nº 162/DIRAF, de 25/02/2019 (18711477), e 1/2019 – TERRACAP/PRESI/DINEG/COAV2 (23327962), apresentado pela Comissão Técnica Constituída pela Portaria nº 02/2019 – DINEG/TERRACAP, de 18/04/2019 (21209483), bem assim dos Pareceres Jurídicos nºs 50/2019 (20563765) e 97/2019 – COJUR (23306535).

Importa, neste momento, observar a última conclusão da Comissão Técnica (23165936), *“pela desqualificação da proposta Técnica apresentada ... por não ter atendido ao mínimo de 75% dos comandos, nos quesitos avaliados, conforme exigido no Anexo \* do Edital de Licitação (5011493). A porcentagem de quesitos atendidos foi: 1. Metodologia de Operação: 50%; 2. Plano de Requalificação da Área de Uso Social: 75%; 3. Plano de Negócios: 75%. Caso a desqualificação técnica não enseje a desclassificação sumária da empresa licitante, recomendamos que seja exigida a revisão da proposta técnica no que se refere aos quesitos desconformes, e nova entrega, como pré-requisito a assinatura do contrato de concessão”.*

Considerando a recomendação da Comissão Técnica e em face do disposto no art. 43, § 3º, da Lei nº 8.666/93, no item 11.6 do Edital e no Parecer 97/2019 – COJUR (23306535), emitindo conclusão pela existência do poder/dever de diligência da Comissão Especial de Licitação no sentido de *“esclarecer ou complementar a instrução do processo, em qualquer fase da Concorrência”*, esta Comissão Especial de Licitação, amparada também em jurisprudência do Tribunal de Contas da União (Acórdãos 3418/14-P, 1795/15-P, 3615/13-P, 2159/16-P), e mediante a Carta SEI nº 3/2019-TERRACAP/PRESI/DINEG/ADNEG, de 04/06/2019 (23328108) solicitou da Licitante que *“fossem prestados os devidos esclarecimentos sobre os critérios não atendidos da Proposta Técnica apresentada, assim classificados pela Comissão Técnica no parecer Técnico nº 01/2019-CT”*.

Em resposta, a Licitante encaminhou, em 05/06/2019, os esclarecimentos e complementações pertinentes, recebidos e analisados pela Comissão de Licitação, na mesma data, lavrando-se a correspondente Ata (23377073).

Da análise, verifica-se que a Licitante apresentou (Anexo I – SEI nº 23433118) os esclarecimentos e informações complementares relacionadas com o quesito constante do Anexo 8 ao Edital: Item 1 - Metodologia de Operação: B) Descrição das fases de implantação e execução do projeto: A licitante esclarece que não há previsão no Projeto Referencial para a reconstrução do Ginásio Cláudio Coutinho.

Reforça, ainda, que após a demolição a área será destinada para o Plano de requalificação da Área, cuja destinação arquitetônica e urbanística será definida por meio de concurso público a ser realizado pela Concessionária, conforme disposto no item 4.2.1 da Minuta do Contrato de Concessão (Anexo 3 do Edital). E, as obras obrigatórias listadas no anexo 11 do edital se referem à recuperação do Complexo Aquático. Portanto, com os esclarecimentos prestados, entendemos que a proposta atende este quesito; e C) Plano de Execução das Funções da Concessionária e Descrição dos Programas Pretendidos: Ao entender que não foram atendidas as ações mínimas para as instalações que compõem a concessão, a Comissão Técnica elencou os elementos necessários para complementação da proposta, apesar de inexistir essa exigência, de forma objetiva, no edital de licitação. Nesse sentido, mesmo ressaltando a inexistência de critérios objetivos, nesse ponto, no edital, a licitante apresentou complementações à sua proposta, descrevendo as atividades que atendem ao que foi apontado pela referida comissão.

Ainda que a Comissão entenda relevante e pertinente os citados esclarecimentos, não vê necessidade de avaliação de mérito, nem retorno àquela Comissão Técnica para reanálise. Ora, a licitante trouxe todo um elenco e detalhamento antes inexistentes. As atividades descritas não importam em exame técnico, mas de mera conferência. Porém, por cautela, esta Comissão dispensa esse julgamento, já que com os esclarecimentos do subitem B, a licitante já alcançou a pontuação mínima para a classificação da proposta técnica nesse quesito.

Diante disso, e tendo em conta as atribuições previstas nos arts. 6º, inciso VIII, e 44, caput, da Lei nº 8.666/93, aplicável ao presente procedimento licitatório, bem assim na Portaria nº 02/2019-DINEG/TERRACAP (21209483), que a constituiu, e ainda, considerando: a) os princípios da celeridade processual, da economicidade, da eficiência, do julgamento objetivo e da vinculação ao edital; b) os interesses público e estratégico envolvidos, que, inclusive, motivaram a necessidade de instauração da presente licitação; a Comissão Especial de Licitação decidiu, por unanimidade, proceder análise e julgamento da proposta técnica, nela abrangida as informações e esclarecimentos ora encaminhados pela Licitante, conforme a seguir apresentado:

#### QUESITO I – B: Descrição das fases de implantação e execução do projeto.

Quanto a esse quesito, a Comissão Técnica se ressentiu da ausência de detalhamento *“das fases de implantação e execução do projeto, em especial no que se refere ao Ginásio Cláudio Coutinho, no qual há previsão de demolição, e nenhum plano de utilização ou substituição”*.

Desta feita, a Licitante apresenta justificativa e define prazos para cada uma das atividades propostas para os equipamentos que compõem o complexo esportivo, conforme a seguir sintetizado:

- Estádio Mané Garrincha: 1. Engenharia e Manutenção: 1.1 Análise das estruturas e instalações existentes; 1.2 Plano de recuperação; 1.3 Aprovação do plano pelo concedente; 1.4 Reparos pré-operacionais; 1.5 Laudo de entrega; 1.6 Execução das intervenções mínimas obrigatórias; 1.7 Plano de manutenção permanente; 2. Organização Administrativa: 2.1 Definição do Organograma institucional; 2.2 Definição dos perfis profissionais; 2.3 Recrutamento das equipes; 2.4 Treinamento e capacitação; 3. Fornecedores e parceiros: 3.1 Análise dos contratos pré-existentes; 3.2 Análise das necessidades; 3.3 Seleção de fornecedores e parceiros; 3.4 Contratação; 3.5 Gestão de contratos; 4. Programação de Conteúdo: 4.1 Criação dos kits de vendas; 4.2 Comercialização.

- Ginásio Nilson Nelson: 1. Engenharia e Manutenção: 1.1 Análise das estruturas e instalações existentes; 1.2 Plano de recuperação emergencial; 1.3 Aprovação do plano pelo concedente; 1.4 Reparos pré-operacionais; 1.5 Laudo de entrega; 1.6 Execução das intervenções mínimas obrigatórias; 1.7 Projeto para transformação da arena indoor; 1.8 Aprovação do projeto pelos órgãos competentes; 1.9. Execução do projeto; 1.10 plano de manutenção permanente.

- Complexo Aquático Cláudio Coutinho: 1. Engenharia e Manutenção: 1.1 Análise das estruturas e instalações existentes; 1.2 Plano de recuperação emergencial; 1.3 Aprovação do plano pelo concedente; 1.4 Reparos pré-operacionais; 1.5 Laudo de entrega; 1.6 Execução das intervenções mínimas obrigatórias; 1.7 plano de manutenção permanente.

Quanto ao Ginásio Cláudio Coutinho, como já destacado acima, a Licitante esclarece que *“está interdito há mais de 10 anos por causa de desníveis nas arquibancadas e sua demolição é uma das intervenções obrigatórias que o Concessionário deverá executar, conforme relatório de engenharia*

*referencial constante do Anexo 11 do Edital". Nesse sentido, e na ausência de qualquer outra destinação prevista no edital, "a área será destinada para o plano de requalificação, cuja destinação arquitetônica e urbanística será definida por meio de concurso público a ser realizado pela Concessionária, conforme disposto no item 4.2.1 da minuta de contrato de concessão (anexo 3 do Edital)".*

A Comissão Especial de Licitação verifica, de plano, que, diferentemente do que ocorre para o Plano de Negócios e o Plano de Requalificação, o Edital é bastante sintético quando se refere às exigências relacionadas com a Metodologia de Operação. Note-se que o Edital, em seu Anexo 8, Item 2.1-II, exige, **objetivamente**, que *"o Licitante deverá apresentar um plano de ação para a operação dos aparelhos existentes, principalmente no que se refere às adequações necessárias à infraestrutura e à estratégia de realização de eventos", abordando, no mínimo, a descrição das fases de implantação e execução do Projeto".*

Sob esse prisma, considerando que a Comissão julgadora não pode criar ou ampliar as exigências técnicas e os critérios de julgamento definidos no edital, sob pena de afrontar princípios fundamentais da licitação, como os da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo, esta Comissão Especial de Licitação considera que a Licitante apresentou a complementação antes detectada, qual seja, indicando as fases de implementação e execução do projeto (Anexo I). Porém, por se tratar de assunto que dispensa uma análise técnica, mas sim de simples conferência, esta comissão entende pertinente a sugestão da Comissão Técnica, no sentido de exigir que essas mesmas obrigações agora elencadas sejam cumpridas quando da assinatura de possível contrato de concessão. Com essas justificativas, deixamos de considerar esse subitem para efeito de pontuação prevista no Anexo VIII do edital.

Demais disso, e sem querer fugir desse balizamento, os detalhamentos apresentados a partir da diligência saneadora implementada pela Comissão Especial de Licitação, certamente *robusteceram a proposta da Licitante quanto a esse quesito.*

Nesse sentido, a par de reconhecer a valiosa contribuição consultiva da Comissão Técnica, inclusive proporcionando o aprimoramento da proposta a ser implementada e, por seu turno, fiscalizada pela TERRACAP, a Comissão Especial de Licitação decide, desde logo, pelas razões antes já sopesadas, e, em face dos novos esclarecimentos e detalhamentos formulados pela Licitante, considerar atendido o quesito I-B do Anexo 8 ao Edital (Item 2.1-II).

#### QUESITO I – C: PLANO DE EXECUÇÃO DAS FUNÇÕES DA CONCESSIONÁRIA E DESCRIÇÃO DOS PROGRAMAS PRETENDIDOS.

Sobre esse quesito, a Comissão Técnica concluiu, em síntese, que *"apesar do edital não apresentar critérios objetivos para avaliação de admissibilidade do Plano de Operacionalização, entendemos que na proposta técnica o Licitante deveria apresentar ações mínimas para as instalações que compõem a concessão, tais como vigilância, limpeza, operação de bilheterias e catracas, controle de equipamentos, manutenção do gramado, cadeiras e equipamento imobiliário. .... a proposta e os esclarecimentos foram extremamente superficiais e incompletos, devido à complexidade de uma concessão do porte do complexo esportivo por 35 anos e sua exploração comercial deveriam ser totalmente detalhadas e especificadas..."*.

Desta feita, a Licitante apresentou a descrição, ainda que sintética, das seguintes atividades propostas para os equipamentos que compõem o complexo esportivo: vigilância; Limpeza; Operação de Bilheterias e catracas; Manutenção do gramado; Controle de equipamentos, cadeiras, equipamentos imobiliários; Segurança patrimonial do trabalho e brigada; Equipamentos de combate a incêndio; limpeza e resíduos de lixo e sanitários; Manutenção predial. Elétrica e hidráulica; Ar condicionado; manutenção de escadas rolantes e elevadores; Áudio, vídeo e broadcast; Telefonia/internet; Alimentos e bebidas; Serviços premium; Tour na arena; Estacionamento.

Mais uma vez, verifica-se que o Edital solicita que o plano de ação inclua as exigências a serem cumpridas na proposta da Licitante, como se constata na complementação a *"operacionalização das principais funções da Concessionária no âmbito da Concessão, assim como a descrição dos programas pretendidos e tecnologia a serem utilizados para a prestação dos serviços relacionados à Concessão"*. Nesta parte, vale acrescentar o que a própria comissão técnica afirmou que o Edital *não apresenta critérios objetivos para avaliação de admissibilidade do Plano de Operacionalização.*

Nesse sentido, e considerando mais uma vez os princípios da vinculação ao instrumento convocatório e do julgamento objetivo, a Comissão Especial de Licitação considera que, complementada pelas informações adicionais, detalhamentos e esclarecimentos ora apresentados, a proposta técnica da Licitante está adequada às exigências do edital. Note-se que foram apresentados todos os esclarecimentos e complementações que sanam os apontamentos da Comissão Técnica.

Em sendo assim, a Comissão Especial de Licitação considera pertinentes os novos esclarecimentos e detalhamentos formulados pela Licitante referente ao quesito I-C do Anexo 8 ao Edital (Item 2.1-III), sem contudo, lhe imputar qualquer pontuação.

Em conclusão, a Comissão Especial de Licitação acolhe a opinião da Comissão Técnica em relação à proposta técnica da Licitante. Nada obstante, no que se refere aos Quesitos I-B e I-C do Anexo 8 ao Edital, Item 2.1, alíneas II e III, porque foram objeto de detalhamento e complementação de informações em atenção a diligência saneadora, a Comissão Especial de Licitação, pelas razões acima expostas, relacionadas com a economicidade e com a necessidade de solução da concorrência em face de sua repercussão estratégica e econômico-financeira na TERRACAP, e, principalmente, em razão do caráter objetivo da análise ora empreendida, observado o princípio da vinculação ao instrumento convocatório, entende que a matéria está em condições suficientes para deliberação.

Diante de todo o exposto, a Comissão Especial de Licitação decide pela qualificação da proposta técnica apresentada pelo Consórcio BSB Boulevard, Show de Bola, constituído pelas empresas RNGD Consultoria de Negócios Ltda. e Arena do Brasil Gestão de Estádios e Arenas Ltda., por ter alcançado o critério editalício de aprovação de no mínimo 75% dos quesitos constantes do Anexo 8 do Edital de Licitação, nos seguintes termos:

1. Metodologia de Operação: 75%
2. Plano de requalificação de Área de Uso Social: 75%
3. Plano de Negócios: 75%

Por consequência, nos termos do disposto no Item 11.1, alíneas II e III, do Edital de Licitação, a Comissão, decide, CLASSIFICAR a licitante para prosseguir na próxima fase da licitação, nessa sessão pública, para abertura e divulgação do Envelope C – Proposta Econômica.

O Presidente da Comissão encerrou a suspendeu a presente sessão. Nada mais havendo a relatar, para constar, eu CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS, membro da Comissão, lavrei esta ata que lida e achada conforme, é assinada pelos membros da Comissão.

REGINALDO VAZ DE ALMEIDA Presidente

MARCO AURELIO SOARES SALGADO Membro

CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS Membro



Documento assinado eletronicamente por **REGINALDO VAZ DE ALMEIDA - Matr.0002548-8, Assessor(a)**, em 06/06/2019, às 17:24, 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 **CLAUDIA THEREZA ROCHA TOLENTINO BARROS - Matr. 2819-3, Assessor(a)**, em 06/06/2019, às 17:27, 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 **MARCO AURÉLIO SOARES SALGADO - Matr.0002605-1, Assessor(a)**, em 06/06/2019, às 17:37, 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= **23433153** código CRC= **F8F39AFB**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED. SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF

00111-00003941/2019-10

Doc. SEI/GDF 23433153