

## RESPOSTAS AOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS POR INTERESSADOS

### CONCORRÊNCIA NACIONAL nº 001/SMDE/2018

Número da questão	Item ou Cláusula	Esclarecimento Solicitado
1.	Objeto do Edital de Licitação: recuperação, reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do mercado municipal de Santo Amaro	<p>Considerando que o Plano de Gestão da Infraestrutura (PGI), contido no item 1.9 do Anexo VIII - Plano de Exploração do Mercado, determina a apresentação da Avaliação das Condições das Instalações (ACI) e do Programa de Melhorias da Infraestrutura (PMI) e, com base na avaliação das instalações, a Concessionária deverá indicar as melhorias que devem ser realizadas imediatamente, devido a questões de segurança, bem como melhorias futuras, que poderão ser realizadas no curto, médio e longo prazos;</p> <p>Considerando que estas melhorias impactam em investimentos na infraestrutura e no valor do CAPEX a ser aplicado nas instalações do Mercado, conseqüentemente impactando no valor da outorga fixa a ser ofertada na proposta comercial, nos termos do edital;</p> <p>Considerando que o Mercado foi vitimado por um incêndio, que motivou, inclusive, seu projeto de concessão;</p> <p>Solicitamos a apresentação de laudo estrutural, emitido pelo Corpo de Bombeiros, defesa civil ou empresa de engenharia habilitada, que comprove a integridade da estrutura, cobertura ou fundação da edificação existente, de modo a mensurar o investimento necessário para sua reforma.</p> <p><b>Resposta</b></p> <p>Foram disponibilizados no <i>Data Room</i> do projeto, o qual pode ser acessado nos sítios eletrônicos de ambas as Secretarias, o Laudo Pericial da Secretaria Estadual de Segurança Pública acerca do incêndio e suas conseqüências para o edifício, bem como o Relatório Fotográfico elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços.</p>

2.	Cláusula 12.1 da minuta de contrato de concessão	<p>Considerando a cláusula 12.2 do Anexo II, relativo a minuta de contrato, determina as seguintes cláusulas:</p> <p>nn) manter, até o término da Fase I-B, o valor do aluguel cobrado dos PERMISSIONÁRIOS pela CONCESSIONÁRIA em montante não superior ao preço público vigente na DATA DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, somado ao VALOR FIXO MENSAL DE RATEIO dos custos condominiais no valor de R\$ 62,56 (sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) por metro quadrado e dos custos de água e energia cobrados conforme o consumo de cada PERMISSIONÁRIO em cada mês;</p> <p>pp) firmar contrato de direito privado com os PERMISSIONÁRIOS pelo prazo mínimo de 4 (quatro) anos após o término da Fase I- B, devendo, durante o prazo de 2 (dois) anos contados a partir do término da Fase I-B, manter o valor do aluguel cobrado dos PERMISSIONÁRIOS em montante não superior ao preço público vigente na DATA DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO. Após esse período, o valor do aluguel poderá ser repactuado para atingir os padrões usuais de mercado;</p> <p>Considerando ainda o item 6.7 do Anexo II do edital, relativo a minuta de contato, determina que “a cessão dos espaços na ÁREA DO MERCADO MUNICIPAL DE SANTO AMARO para exploração econômica durante o período compreendido entre o término da FASE I-B e o restante do prazo da concessão será formalizada por meio de contrato de direito privado, tal como a locação ou arrendamento”;</p> <p>Considerando que “a remuneração pelo uso do espaço de que trata a cláusula a 6.7, acima será livremente pactuada, exceto nos casos em que haja regulação tarifária ou de preços no CONTRATO”;</p> <p>Considerando o item 2.1.1, relativos as obrigações gerais da CONCESSIONÁRIA, constante do Anexo III do edital, relativo ao Caderno de Encargos da Concessionária, determina a obrigatoriedade de manutenção, durante o prazo de 2 (dois) anos contados a partir do término da FASE I-B, do valor do aluguel cobrado dos atuais permissionários em montante não superior ao preço público vigente na data da CONCESSÃO, somado ao valor médio mensal do rateio de R\$ 62,56 (sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) por metro quadrado, referente aos contratos firmados pela Associação de Permissionários em atendimento</p>
----	--	---

		<p>ao Decreto 41.425/2001, acrescido de correção monetária, e que “decorrido referido prazo, o valor do aluguel poderá ser repactuado para atingir os padrões usuais de mercado”.</p> <p>Solicitamos:</p> <p>1 - Informações sobre o valor do aluguel cobrado atualmente dos permissionários e o valor cobrado no momento imediatamente anterior ao incêndio do Mercado, informação que não é integrante do edital e seus anexos;</p> <p><b>Resposta</b></p> <p>O valor pago por detentores dos termos de permissão dos Mercados Municipais é usualmente regido pelo Decreto Municipal n° 58.049/2017, item 19.1.3.6.</p> <p>2 - Esclarecimentos quanto ao critério técnico a ser considerado para que o aluguel atinja os “padrões usuais de mercado”, considerando que, a falta deste critério, acarretará em fragilidade jurídica no instrumento a ser firmado entre a concessionária e os permissionários, dada a imprevisibilidade econômica-jurídica do reajuste a ser aplicado e que esta impacta diretamente no plano de negócios a ser apresentado e no consequente valor de outorga.</p> <p><b>Resposta</b></p> <p>A repactuação do valor do aluguel de que tratam os documentos do Edital é regida na forma da Lei n° 16.811/2018, a qual dispõe sobre a autorização para a outorga de concessão do Mercado Municipal Santo Amaro, e tem dentre seus objetivos regulamentar a transição entre os termos de permissão e contratos padrão de locação. No nosso entendimento, após o término do período determinado no contrato, o concessionário pode reajustar os valores aos padrões de mercado, observando as legislações pertinentes.</p>
3.	Cláusula 15.5.1, b, (ii), da minuta de contrato de concessão	<p>Considerando a cláusula 15.5.1, b, (ii) da minuta de contrato de concessão que afirma “...na operação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas, de equipamento nas mesmas características do OBJETO...”</p> <p>Quais são precisamente as características do OBJETO? É possível afirmar que um Shopping se enquadra nas mesmas características do OBJETO, conforme constante da cláusula 15.5.1,</p>

		<p>b, (i)?</p> <p><b>Resposta</b>  Sim, é possível. Pode-se considerar que o enquadramento descrito no item 15.5.1 (i) também pode ser utilizado para o item 15.5.1 (ii), uma vez que ambos citam a semelhança às características do OBJETO.</p>
4.	Cláusula 21.1 da minuta de contrato de concessão	<p>Considerando a cláusula 21.1 do Anexo II do edital, relativo a minuta do contrato, onde se define que “a CONCESSIONÁRIA poderá explorar, diretamente ou por meio de terceiros, os espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se a regulamentação vigente”.</p> <p>Considerando o Decreto 41.425/01 que dispõem sobre o funcionamento dos mercados, das centrais de abastecimento e dos frigoríficos municipais, em especial o artigo 4º que define os ramos de atividade para os permissionários dos boxes, bancas e outros locais específicos;</p> <p>Considerando o artigo 5º da portaria 051 SMSP/ABAST/12, que regulamenta o Decreto 41.425/01, que descreve os ramos de atividade exercidos pelas permissionárias que operam nos Mercados Municipais e Centrais de Abastecimento, obedecem rigorosamente às características instituídas pela Comissão Nacional de Classificação CONCLA;</p> <p>Considerando que o item 3.4 do anexo III do edital, Caderno de Encargos da Concessionária, define as atividades possíveis para exploração comercial dos espaços, entre elas “revenda de produtos alimentícios, restaurantes, lanchonetes, cafés, farmácias, agências bancárias, caixas eletrônicos, papelarias, livrarias, gráficas, salões de beleza, creches, berçários, academias de ginástica, bibliotecas”, não citando, contudo, o disposto no artigo 4º do Decreto 41.425/2001e o artigo 5º da portaria 051 SMSP/ABST/12.</p> <p>Considerando o item 1.5 do anexo VII ao edital, relativo ao Plano de exploração do mercado (PEM) que determina as atividades das quais poderão ser exploradas pela concessionária, nos termos do contrato, em especial “Varejo e alimentação: comércio de alimentos, bancos, correios, lotéricas, restaurantes e bares, máquinas automáticas de vendas, entre outras lojas comerciais (souvenir, vestuário, livraria, joalheria etc.), em consonância com o Art. 5º da Portaria nº 051 (SMSP/ABAST/12)”;</p>

		<p>Considerando a lista de atuais permissionários, constantes do item 1.8.1 do Anexo VII - Plano de Exploração do Mercado, área de ocupação de box e de calçada;</p> <p>E por fim, considerando que o item 21.1.1 da minuta de contrato afirma que a exploração de atividades diversas daquelas compatíveis com OBJETO DA CONCESSÃO e que não sejam consideradas próprias de mercados e de sacolões municipais ficará condicionada à autorização do PODER CONCEDENTE, que deverá ser solicitada por escrito pela CONCESSIONÁRIA.</p> <p>É correto afirmar que para o cumprimento do item 3.4 do anexo III do Edital - Caderno de Encargos da Concessionária, relativo a exploração comercial dos espaços, a CONCESSIONÁRIA, por meios próprios ou contratos com terceiros, deverá explorar APENAS os ramos de atividades constantes no Decreto 41.425/2001 e Portaria 051 SMS/ABAST/12, dentre estas não se encontram permitidos serviços como agências bancárias, redes franquizadas de farmácia, agências de turismo, entre outras, mesmo que solicitadas nos termos do item 21.1.1 da minuta de contrato constante do anexo II?</p> <p><b>Resposta</b></p> <p>É correto o entendimento. Ressaltamos ainda que o item 6.2 da referida Portaria, relativo a Atividades Especiais, autoriza a prestação de serviços como posto bancário e casa lotérica.</p>
5.	Anexo IV - Plano de Qualidade de Serviço	<p>Considerando que o item 1.2 do Anexo IV, relativo ao Plano de Qualidade de Serviço (PQS), determina os parâmetros mínimos de dimensionamento dos boxes, dividindo as áreas em dois critérios, a saber, os boxes de permissionários cadastrados na data da assinatura do contrato e de novos locatários;</p> <p>Considerando que os limites mínimos previstos para os concessionários são aqueles dimensionados no item 1.2.1, totalizando 1.989,22 m<sup>2</sup> e que o mesmo item possibilita a modificação desta metragem a partir de acordo entre a concessionária e o permissionário;</p> <p>Considerando que o IQS será avaliado após a conclusão da Fase I-B, nos termos do item 1.3 do Anexo IV do edital;</p> <p>Considerando que o item 6.19.1 do anexo II, relativo a minuta de contrato, determina que “no prazo de 90 (noventa) dias antes da data</p>

pretendida pela CONCESSIONÁRIA para início da operação das novas estruturas do MERCADO, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar um Manual de Operações com a inclusão das novas instalações do MERCADO, bem como um Plano de Realocação dos PERMISSIONÁRIOS que tenham exercido seu direito de preferência para permanecer no MERCADO, para aprovação do PODER CONCEDENTE” e que segundo o item 6.19.1 “o Plano de Realocação deverá indicar a localização dos “boxes” onde serão alocados os PERMISSIONÁRIOS que exercerem seu direito de preferência para permanência no MERCADO”.

E por fim considerando que a área Bruta Locável, apresentada junto ao estudo referencial para cálculo das obrigações de CAPEX e outorga mínima, contempla 45% de sua área exclusivamente para o atendimento dos atuais permissionários (1.989,22 m<sup>2</sup>), a valores de aluguel em montante não superiores ao atual preço público

É correto o entendimento de que a manutenção dos parâmetros mínimos de dimensionamento dos boxes, de acordo com o item 1.2.1 do anexo IV, é condição obrigatória para a oferta da proposta comercial desta licitação, e impacta diretamente no valor da outorga a ser ofertada?

**Resposta**

A manutenção dos referidos parâmetros mínimos é condição obrigatória para aprovação dos documentos que devem ser submetidos pela concessionária para aprovação do Poder Concedente para início da operação do objeto, tal como previsto no item 6.19.1 do Anexo II do Edital - Minuta de Contrato.

A elaboração da proposta do licitante deve levar em consideração todas as disposições Edital e seus anexos, inclusive as que determinam que deverão ser seguidos os parâmetros mínimos de dimensionamento, ou negociadas alterações caso a caso - com permissionários (para o caso de boxes de permissionários cadastrados), ou com o Poder Concedente (para novos boxes).

6.	Item do edital: cláusula 15.5.1, item "a": certidão de registro ou inscrição no Conselho profissional que fiscalize o exercício do LICITANTE e de seus responsáveis técnicos.	<p>Considerando que a LICITANTE exerce, dentre outras, as atividades de incorporações imobiliárias e construção de shoppings center, centros de compra e estabelecimentos comerciais semelhantes, a certidão de registro ou inscrição do CREA e/ou do CAU pode ser considerada suficiente para cumprir o requisito da cláusula 15.5.1 do Edital?</p> <p><b>Resposta</b> Sim, o entendimento está correto. Para atendimento da cláusula 15.5.1, item "a", há a possibilidade de uma variedade de registros válidos ou até mesmo de ausência de registros, a depender daquela que for a natureza da certidão de registro ou inscrição do Conselho profissional fiscalizador da atividade da Licitante, quando exigível.</p>
7.	Caderno de Encargos da Concessionária, item 2.1.1, obrigações gerais.	<p>Considerando o contrato de locação que deverá ser celebrado com os permissionários, pergunta-se: em que momento o contrato deverá ser celebrado?</p> <p><b>Resposta</b> Os contratos de aluguel nos termos do item 6.6 da Minuta de Contrato deverão ser celebrados no momento da revogação dos termos de permissão de uso pelo Poder Concedente (final da Fase I-A), devendo ainda seguir ao disposto no item 12.2.nn do mesmo documento, o qual limita a cobrança de aluguel neste momento ao preço público vigente.</p> <p>Já os contratos de direito privado aos quais faz referência o item 6.7 da Minuta de Contrato deverão ser firmados no momento do término da FASE I-B, ou seja, quando da finalização das obras de recuperação, reforma e requalificação do Mercado de Santo Amaro.</p>
8.	Caderno de Encargos da Concessionária, item 2.1.1, obrigações gerais.	O Caderno de Encargos da Concessionária traz a obrigatoriedade de manter o valor do aluguel durante dois anos a partir do término da fase I-B e considerando que a concessionária deve firmar contrato de direito privado com os permissionários pelo prazo mínimo de 04 (quatro) anos contados após o término da fase I-B, o que deverá ser feito caso o permissionário se recuse a assinar tal contrato por não

		<p>concordar com os valores de aluguel praticados?</p> <p><b>Resposta</b> Considerando que a celebração de um contrato é um ato bilateral, caso, no término da fase I B, haja recusa injustificada do permissionário na celebração do contrato, o permissionário perderá seu direito de preferência estabelecido na Cláusula 6.19 do Contrato.</p>
9.	Anexo VIII do Edital - plano de negócios de referência, especialmente o item 4.1	<p>O item 4.1 do Anexo VIII do Edital - Plano de Negócios de Referência, cita que “espera-se uma valorização do m2 dos espaços, considerando, assim, o valor de R\$ R\$ 62,69 por m2 para fins de aluguel (não inclui a taxa de condomínio), a partir de pesquisa de mercado realizada na região e no comparativo o preço médio praticado pelos maiores operadores de Shopping Centers do Brasil”. Nesse tema, quais são os critérios que definem o “valor do mercado” de aluguel para o Mercado de Santo Amaro?</p> <p><b>Resposta</b> Não existem critérios formais para definição do valor de mercado, inclusive por sua natureza, embora possam ser considerados valores de referência os preços para locação de espaços comerciais de estabelecimentos no entorno do Mercado de Santo Amaro, bem como os valores a serem praticados com novos locatários do Mercado.</p>
10.	Anexo VIII do Edital - Plano de Negócios de Referência	<p>Será autorizada a constituição de condomínio na forma já aplicada em shoppings e centros comerciais com o objetivo de rateio das despesas comuns envolvendo atuais e futuros permissionários do mercado?</p> <p><b>Resposta</b> Sim, será autorizada. Entende-se que o item 3.3.5 do Caderno de Encargos da Concessionária contempla tal possibilidade.</p>
11.	Anexo III do Edital – Caderno de Encargos da Concessionária, item 3.4, e Anexo VII do Edital – Plano de Exploração do Mercado, item 1.5	<p>Esclarece-se que a disposição referente às possíveis atividades a serem exploradas pela Concessionária constante no item 1.5 do Plano de Exploração do Mercado prevalece sobre aquela disposta no item 3.4 do Caderno de Encargos, uma vez que a primeira está em consonância com a Portaria 51/12 – ABAST/SMSP, a qual prevalece, inclusive, sobre os documentos do</p>



		Edital.
--	--	---------