



### CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS CONTRIBUIÇÕES APRESENTADAS NA CONSULTA PÚBLICA

Edital de Concessão para Restauro, Reforma, Operação, Manutenção e Exploração do Mercado Municipal Paulistano e do Mercado Kinjo Yamato no Município de São Paulo – SP.

#### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
1	Seria possível o mercado ser gerido por associação com prestação de contas à órgão competente?			14/05/2019	No item 7.1 do Edital de Licitação, são previstas as condições de participação da licitação. Poderão participar pessoas jurídicas brasileiras ou estrangeiras, entidades de previdência complementar, fundos de investimento e instituições financeiras, isoladamente ou em Consórcio, desde que não incorram nas vedações previstas no item 7.2 e 7.3 do Edital de Licitação.



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
2	Ao ler algumas partes da minuta de concessão, no anexo IV do Edital, plano de negócios de referencia, pagina 7, item 4.1.2. existe uma referencia de custos de condomínio dentro do mercado que está muito aquém da realidade paga hoje dentro do Mercado (vide anexo outubro de 2018), sendo que hoje esse valor, que não nos foi repassado relatório, já é bem maior.			17/05/2019	Os custos de condomínio apresentados no Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência são referenciais, isto é, são projeções de valores feitas para a análise da viabilidade econômico-financeira do projeto. Os custos de condomínio apresentados no Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência supõe valores praticados após a requalificação e melhorias efetuadas pela futura Concessionária com a eventual adoção de novas tecnologias e benfeitorias. Por esse motivo, divergem dos custos de condomínio atualmente praticado nos Mercados. Os custos atuais com atividades e serviços no Mercado Municipal Paulistano e Kinjo Yamato estão relacionados ao item 2.3 do Anexo III do Edital –



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
					Memorial Descritivo, e deverão ser atualizados tendo em vista a publicação do edital.

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
3	Outra questão é saber se o P.O.A. será devidamente, e justamente, readequado, visto que, SUBANEXO VI RELAÇÃO DE PERMISSIONÁRIOS, existem muitas divergências de valores por metro quadrado e locais dos boxes, sabendo que alguns lugares são muito mais priorizados e visitados pelo público em geral, colocando em desvantagem real uma parcela muito grande de permissionários, desestimulando uma concorrência sadia para atrair mais visitantes dentro de um dos maiores pontos turísticos da cidade.			17/05/2019	Conforme disposto no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, Capítulo V – Exploração Comercial, no item 13, é de total responsabilidade da Concessionária a exploração comercial dos Mercados. Os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado (item 6.5 do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e seus Anexos), não devendo ser minuciosamente dispostos pelo contrato de concessão.

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
4	<p>Outra questão é ter a certeza que não será permitida a entrada de empresas de franquias (nacionais ou internacionais) que naturalmente irá tirar o "glamour" e "diferencial" que faz jus a arquitetura e anseios dos visitantes com referência a todos os mercados municipais ao redor do Brasil e também de muitos países do mundo. Ter a necessidade do incentivo do comercio local paulistano, sua pluralidade, com ênfase a gastronomia da cidade, suas peculiaridades e diferenciais.</p>			17/05/2019	<p>Será explicitado no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, Capítulo V – Exploração Comercial, no item 13, a vedação de participação de franquias, lojas de fábrica, lojas que detém exclusividade e lojas de redes comerciais.</p>

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
5	<p>A solução de contratação da Concessão proposta pela maior oferta de OUTORGA FIXA é saudável e merece ser prestigiada. Contudo, acreditamos que a forma da apresentação - e classificação - das propostas, embora confortavelmente dentro das previsões legais, merece maior atenção. Nos últimos certames, temos assistido a coleta de ofertas bastante relevantes, com ágios expressivos, sejam em concessões ditas mais consolidadas (e.g. rodovias) seja em modelos mais inovadores (e.g. mercado municipal de Santo Amaro). Ocorre que o real potencial econômico destes projetos termina não encontrado, pois os ofertantes somente tem uma única oportunidade de apresentar seus preços. Em teoria, isto exige que sejam apresentadas "as proposta mais agressivas" em prol do erário. Contudo, tal não é necessariamente verdade. No momento do fechamento das propostas, podem ocorrer discussões sobre a efetiva competitividade (somente encontrada no momento do certame) e eventuais riscos mercamente competitivos, que levam ou a superestimação do preço a ser ofertado (colocando em risco o sucesso do projeto no longo prazo) ou substimação (prejudicando o encontro de melhor oferta). Dentro de tal quadro, nos parece que a concessão ora em curso apresenta-se como excelente oportunidade para a adoção de um novo paradigma para os certames municipais: O Leilão por lances. Recentemente, a ANAC realizou o Leilão</p>	Edital	<p>4.1 A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE como condição precedente à assinatura do CONTRATO, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/95, observados os parâmetros definidos neste EDITAL.</p>	24/05/2019	<p>A sugestão não foi acatada. Entende-se que o modelo de julgamento e apresentação de propostas, previsto no Edital de Licitação, está em consonância com a legislação vigente e representa, na concepção do Poder Público, a alternativa mais adequada ao projeto.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
	<p>de blocos de aeroportos, por meio do Edital de Concessão n. 01/2018 (<a href="https://static.poder360.com.br/2018/11/edital-blocos_2018-05-29.pdf">https://static.poder360.com.br/2018/11/edital-blocos_2018-05-29.pdf</a>) tendo encontrado um ágio superior a 4.000% (quatro mil por cento). O conceito é o de que os proponentes apresentem suas propostas iniciais, cientes de que - uma vez abertas - serão submetida a lances sucessivos verbais, de forma que a oferta real a ser colhida pela Administração Pública seja aquela que retrate - de fato - a estrutura financeira mais refinada e limite em prol do erário, e não somente a obtida pela "expectativa" de competição. Neste sentido, sugere-se a revisão do Edital proposto para fazer incorporar nele a estrutura de leilão por lances sucessivos, conforme ocorrido na Concessão dos Aeroportos objeto do Edital ANAC n. 010/2018, utilizando-se a Legislação Federal como fonte subsidiária para a sua realização (Lei Federal n. 9.491/97) e, se necessário for, com a revisão da redação da legislação municipal.</p>				

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
6	<p>A solução de contratação da Concessão proposta pela maior oferta de OUTORGA FIXA é saudável e merece ser prestigiada. Contudo, acreditamos que a forma da apresentação - e classificação - das propostas, embora confortavelmente dentro das previsões legais, merece maior atenção. Nos últimos certames, temos assistido a coleta de ofertas bastante relevantes, com ágios expressivos, sejam em concessões ditas mais consolidadas (e.g. rodovias) seja em modelos mais inovadores (e.g. mercado municipal de Santo Amaro). Ocorre que o real potencial econômico destes projetos termina não encontrado, pois os ofertantes somente tem uma única oportunidade de apresentar seus preços. Em teoria, isto exige que sejam apresentadas "as proposta mais agressivas" em prol do erário. Contudo, tal não é necessariamente verdade. No momento do fechamento das propostas, podem ocorrer discussões sobre a efetiva competitividade (somente encontrada no momento do certame) e eventuais riscos mercamente competitivos, que levam ou a superestimação do preço a ser ofertado (colocando em risco o sucesso do projeto no longo prazo) ou substimação (prejudicando o encontro de melhor oferta). Dentro de tal quadro, nos parece que a concessão ora em curso apresenta-se como excelente oportunidade para a adoção de um novo paradigma para os certames municipais: O Leilão por lances. Recentemente, a ANAC realizou o Leilão</p>	Edital	<p>16.3. Para fins da avaliação da PROPOSTA COMERCIAL dos LICITANTES, o VALOR MÍNIMO DA OUTORGA FIXA PROPOSTA a ser considerado é de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), sendo classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nunca inferior ao referido limite.</p>	24/05/2019	<p>A sugestão não foi acatada. Entende-se que o modelo de julgamento e apresentação de propostas, previsto no Edital de Licitação, está em consonância com a legislação vigente e representa, na concepção do Poder Público, a alternativa mais adequada ao projeto.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	<b>Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)</b>	<b>Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)</b>	<b>Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)</b>	<b>Data</b>	<b>Resposta</b>
	<p>de blocos de aeroportos, por meio do Edital de Concessão n. 01/2018 (<a href="https://static.poder360.com.br/2018/11/edital-blocos_2018-05-29.pdf">https://static.poder360.com.br/2018/11/edital-blocos_2018-05-29.pdf</a>) tendo encontrado um ágio superior a 4.000% (quatro mil por cento). O conceito é o de que os proponentes apresentem suas propostas iniciais, cientes de que - uma vez abertas - serão submetida a lances sucessivos verbais, de forma que a oferta real a ser colhida pela Administração Pública seja aquela que retrate - de fato - a estrutura financeira mais refinada e limite em prol do erário, e não somente a obtida pela "expectativa" de competição. Neste sentido, sugere-se a revisão do Edital proposto para fazer incorporar nele a estrutura de leilão por lances sucessivos, conforme ocorrido na Concessão dos Aeroportos objeto do Edital ANAC n. 010/2018, utilizando-se a Legislação Federal como fonte subsidiária para a sua realização (Lei Federal n. 9.491/97) e, se necessário for, com a revisão da redação da legislação municipal.</p>				



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
7	<p>Os termos do Decreto Municipal 41425/01 tratam da ocupação dos mercados municipais, dedicando especial atenção a setorização das ocupações (art. 6). O Decreto ainda regula a atuação das permissionárias (art. 9) e a forma de contratação do uso dos espaços (art. 16). Uma vez que o regramento não prevê os ajustes de locação, entendemos que seria conveniente a revisão do Decreto - e demais normas incidentes sobre os serviços de mercado - para ficar clara a possibilidade de celebração de tais ajustes, ao menos no ambiente de concessão.</p>	Contrato	6.5. Caberá a CONCESSIONÁRIA formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada PERMISSIONÁRIO, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente ao constante do encerramento dos termos de permissão de uso de que trata a subcláusula 6.4.	24/05/2019	Referido Decreto se direciona aos permissionários dos Mercados, de modo que, uma vez encerrados os Termos de Permissão de Uso, suas disposições perderão eficácia. Desse modo, os instrumentos que passarão a reger os usos dos Mercados, bem como a setorização das ocupações e a forma de contratação do uso dos espaços serão os contratos de direito privado firmados entre os ocupantes dos boxes e a concessionária e o Contrato de Concessão e seus Anexos. Contudo, o contrato de Concessão e seus Anexos, em especial o Anexo III da Minuta de Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária dispõem sobre as obrigações mínimas relacionadas aos usos adequados e ramos de atividades dos Mercados.



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
8	<p>A tabela apresentada contém uma evolução percentual conforme o volume de faturamento. Ocorre que a projeção de "salto" de alíquota de 5% para 7,5% quando atingido o faturamento de R\$ 25,0 Milhões faz com que, naturalmente, o concessionário seja incentivado a evitar tal cifra (ao menos até acumular condições de sobrepujá-la em muito). Isso porque ele terá maior lucro se faturar 24.5 milhões, do que 26 (por exemplo). O mesmo ocorre com a variação entre 37,5 milhões. Assim, sugere-se que o percentual "a maior" seja aplicado não sobre o total do faturamento bruto aferido, mas tão somente sobre o montante excedente aos 25 milhões e 37,5 milhões, subsequentemente, mantendo assim o incentivo para que o Concessionário siga buscando maior eficiência.</p>	Anexo V	3.3. Alíquota de Outorga Variável a ser aplicada sobre a receita bruta será definida conforme a tabela abaixo.	24/05/2019	<p>Será alterada, tendo em vista futura publicação dos documentos editalícios, no Anexo V do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga, a fórmula de cálculo da Outorga Variável, de modo que a Alíquota de Outorga Variável, definida no Anexo, incida somente sobre a parcela da Receita Bruta Anual da Concessionária que estiver dentro da respectiva faixa. O cálculo da Outorga Variável passará a considerar, portanto, o somatório do produto entre as faixas da Receita Bruta Anual observadas no período pelas respectivas Alíquotas de Outorga Variável.</p>

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
9	<p>O item 6.5. do Edital estabelece a possibilidade dos concessionários exercerem o direito de preferência para manter a ocupação atual dos mercados. Ocorre que o exercício do direito de preferência fica estendido por até 24 (vinte e quatro) meses, havendo alguma dúvida com relação ao momento em que devem ser celebrados os contratos de locação. Entende-se que, muito embora o direito de preferência possa ser exercido no prazo indicado, a celebração do Contrato de locação é imposição obrigatória, sob pena de renúncia imediata a ocupação do espaço, e não somente ao direito de preferência conforme fixado no item 6.5.5. Assim, sugere-se a revisão da cláusula para que, no caso de haver não celebração do Contrato de Locação no prazo de até 90 dias da celebração do Contrato de Concessão, poder a Concessionária avocar o uso da área como melhor lhe aprouver, com a retirada do atual ocupante.</p>	Anexo II	Item 6.5. O Direito de Preferência	24/05/2019	<p>Será alterada, tendo em vista futura publicação dos documentos editalícios, no Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e seus Anexos, a redação da cláusula 6, que passará a ser:</p> <p>“6.6.7. Caso haja recusa do PERMISSIONÁRIO em pactuar instrumento com a CONCESSIONÁRIA nas condições especificadas pela subcláusula 6.6, decorrido o prazo de 90 (noventa) dias, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, considerar-se-á que o PERMISSIONÁRIO renunciou ao direito de preferência oferecido por essa mesma subcláusula”.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
10	Ainda sobre o direito de preferência, sugere-se que seja incluída cláusula que permita a CONCESSIONÁRIA e ao atual permissionário / futuro locatário transacionar sobre o direito de preferência, seja por pagamento imediato por parte da CONCESSIONÁRIA, seja pela oferta de outra área de interesse do permissionário / futuro locatário para exercer o direito de preferência.	Anexo II	Item 6.5. O Direito de Preferência	24/05/2019	O contrato de concessão visa, primordialmente, à regulação do serviço concedido e dos principais aspectos a ele atinentes. Por seu turno, os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado, não devendo, portanto, ser minuciosamente dispostos pelos documentos da concessão.

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
11	<p>Atualmente, há na área em questão problema grave com o sistema de esgotamento sanitário, não sendo suficiente que a CONCESSIONÁRIA dê atenção para sua infraestrutura. É fundamental que a PREFEITURA entre em imediato entendimento com a SABESP para programar e prever investimentos que permitam ampliar, e resolver o problema de esgotamento sanitário da região, inclusive das galerias pluviais existentes na área dos mercados, sob pena de prejudicar-se a exploração do potencial turístico da região.</p>	Anexo II	Item 13.2. "t"	24/05/2019	<p>Conforme Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e seus Anexos, em especial o Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, a Concessionária será responsável pela realização das obras e melhorias previstas no Programa de Intervenção na Área da Concessão.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
12	<p>O projeto prevê a construção e operação de um estacionamento no local, bem como se propõe a revitalizar e recuperar a região para o melhor uso dos espaços públicos e fomento do turismo. Neste sentido, é fundamental que todo o arruamento seja revisto, criando-se maior espaço para os pedestres e permitindo o melhor fluxo de pessoas. Sugere-se, assim, a retirada das vagas de estacionamento da região uma vez concluídas as obras do estacionamento, criando-se espaços para "parada rápida" dos transportes alternativos, áreas de estacionamento de bicicletas e modais verdes, além de criação de calçadas mais largas.</p>	Zona Azul	Zona Azul	24/05/2019	<p>Conforme disposto no Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e seus Anexos, na Cláusula 1 – Das Definições, a Área da Concessão é a área a ser concedida para execução do objeto do contrato, conforme o ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL. Ações fora da Área da Concessão, não serão tratadas nesse contrato. Ademais, no mesmo Anexo, na Cláusula 13 – Das Obrigações Gerais da Concessionária, são apresentadas as obrigações da Concessionária de exploração e gestão do atual estacionamento do Mercado Municipal Paulistano (item 13.2 “s”).</p>

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
13	<p>Um leilão é um mecanismo alocativo, particularmente relevante em casos onde o bem a ser leiloadado não tem um preço fixo ou determinável, ou quando o vendedor não tem certeza sobre o preço de mercado do bem. Este mecanismo foi utilizado nas operações de desestatização conduzidas no âmbito dos programas de desestatização. A literatura econômica e a prática internacional distinguem quatro tipos básicos de leilão: inglês, holandês, first-price e second-price. A diferença entre eles decorre das premissas sobre o arranjo institucional específico e o conjunto de regras, os quais condicionam as estratégias dos agentes (leiloeiro e licitantes) e, portanto, o resultado do próprio leilão. No leilão inglês, também conhecido como leilão de preço crescente, o leiloeiro inicialmente solicita demandas verbais (lance aberto) ao preço mínimo (ou preço de reserva, abaixo do qual nenhum lance é aceito) e gradualmente aumenta até que reste apenas um licitante. O processo continua até a venda do bem pelo último e maior lance. No leilão holandês, também conhecido como leilão de preço decrescente, o leiloeiro solicita demandas verbais a um preço elevado, diminuindo-o sucessivamente; o leilão termina quando um licitante demanda o bem a um determinado preço ofertado. No leilão tipo first-price as demandas colocadas pelos licitantes são lacradas (lance fechado), sendo declarado vencedor aquele que tiver o maior preço, sendo este o valor</p>	Edital	<p>4.1 A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento a maior oferta, referente ao maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA a ser paga pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE como condição precedente à assinatura do CONTRATO, conforme o disposto no art. 15, II, da Lei Federal nº 8.987/95, observados os parâmetros definidos neste EDITAL.</p> <p>11.3. Após o credenciamento, a LICITAÇÃO será conduzida em 02 (duas) fases distintas e sucessivas, na seguinte ordem: a) etapa de abertura do ENVELOPE 1, com a análise e o julgamento da PROPOSTA COMERCIAL; e b) etapa de abertura do ENVELOPE 2, com a análise dos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO do LICITANTE mais bem</p>	24/05/2019	<p>A sugestão não foi acatada. Entende-se que o modelo de julgamento e apresentação de propostas, previsto no Edital de Licitação, está em consonância com a legislação vigente e representa, na concepção do Poder Público, a alternativa mais adequada ao projeto.</p>





### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
	<p>efetivamente pago. No leilão tipo second-price as demandas também são lacradas e o vencedor é aquele que submete o maior preço; no entanto, ele adquire o bem ao segundo maior preço colocado. Sob determinadas condições, o valor esperado em cada um destes leilões é o mesmo (resultado conhecido como Teorema da Equivalência da Receita). O Edital prevê um leilão do tipo first-price. A proposta é que este leilão seja alterado para: 1) um leilão do tipo inglês ou, alternativamente, 2) um leilão do tipo first-price, onde os três primeiros colocados seriam licitantes em um leilão inglês. Estas duas modalidades, já utilizadas em um grande número de licitações de operações de concessão federais, estaduais e municipais atenderiam melhor ao interesse da prefeitura. Além, é claro de mitigarem um resultado conhecido na literatura com "a maldição do vencedor".</p>		classificado na fase anterior.		



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
14	Este item do Anexo não fixa um prazo para que o contrato seja celebrado entre o concessionário e cada permissionário (após a assinatura do contrato de concessão, um locatário). A proposta é que o prazo seja de até 60 dias.	Anexo II	6.5. Caberá à CONCESSIONÁRIA formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada PERMISSONÁRIO, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente ao constante do encerramento dos termos de permissão de uso de que trata a subcláusula 6.4.	24/05/2019	Será alterado, tendo em vista futura publicação dos documentos editalícios, no Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e seus Anexos, o item 6 que trata da Transferência da Operação dos Mercados e estabelece, no item 6.4, cabendo ao Poder Concedente encerrar todos os termos de permissão de uso vigentes no último dia da transferência da operação, isto é, o 90º dia, contado da Data da Ordem de Início.



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
					<p>Ainda, no item 6.5 é previsto que a Concessionária deve formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada permissionário, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente ao constante do encerramento dos termos de permissão de uso, isto é, o 91º dia, contado da Data da Ordem de Início.</p>

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
15	Os percentuais previstos na tabela são muito elevados. Segundo o Plano de Negócios elaborado pela prefeitura, ao valor da outorga fixa de R\$ 27 milhões, se somariam outros R\$ 27,763 milhões. O impacto destes percentuais sobre o EBITDA e a margem de EBITDA é muito alto, onerando o concessionário e os locatários em excesso. A proposta é que: 1) sejam reduzidos para 2,5%, 5,0% e 7,5%, respectivamente e 2) que as alíquotas sejam "em cascata", como no imposto de renda.	Anexo V	3.3 Alíquota de Outorga Variável a ser aplicada sobre a receita bruta será definida conforme a tabela abaixo. Valor da Receita Bruta Anual da Concessionária (nos últimos 12 meses): Alíquota de Outorga Variável Até R\$ 25,0 milhões, de 5%; Entre R\$ 25,0 milhões e R\$ 37,5 milhões, de 7,5%; Acima de R\$ 37,5 milhões, de 10%.	24/05/2019	Os percentuais da Alíquota de Outorga Variável, previstos no Anexo V do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga foram mantidos, pois entende-se que são razoáveis e exequíveis no modelo de negócio proposto. Contudo, foi alterada, no Anexo V do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga, a fórmula de cálculo da Outorga Variável, de modo que Alíquota de Outorga Variável, definida no Anexo, incida somente sobre a respectiva parcela da Receita Bruta Anual da Concessionária que estiver dentro da respectiva faixa, definida no mesmo item.



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
					<p>O cálculo da Outorga Variável passa a considerar, portanto, o somatório do produto entre as faixas da Receita Bruta Anual observadas no período pelas respectivas Alíquotas de Outorga Variável.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
16	<p>Os percentuais previstos na tabela são muito elevados, onerando sobremaneira o EBITDA e margem de EBITDA. Somado ao valor da ortorga variável, a penalização sugerida pela PMSP onera o concessionário em excesso. É claro que a fiscalização da qualidade do serviço e a sua eventual penalização por descumprimento dos indicadores de qualidade é legítima, e do interesse não apenas do poder concedente, mas também do concessionário e dos usuários dos equipamentos. A proposta é que os percentuais sejam reduzidos para 0,0%, 0,5%, 1,0%, 1,5%, 2,0% e 2,5%, respectivamente.</p>	Anexo V	<p>3.4. A Alíquota Adicional de IQS será definida conforme tabela abaixo. IQS apurado nos 12 meses anteriores ao cálculo da Outorga Variável. Alíquota Adicional de IQS: Abaixo de 0,5, de 5,0%; Entre 0,5 e 0,599, de 4,0%; Entre 0,6 e 0,699, de 2,0%. Entre 0,7 e 0,799, de 1,0%; Entre 0,8 e 0,899, de 0,5%; Acima de 0,9, de 0,0%.</p>	24/05/2019	<p>Os percentuais da Alíquota Adicional de IQS, previstos no Anexo V do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga foram mantidos, pois entende-se que são razoáveis e exequíveis no modelo de negócio proposto.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
17	<p>O Edital e o Contrato de Concessão reconhecem a importância da figura do permissionário, definido, em suma, como o lojista ou comerciante que possui Termo de Permissão de Uso no Mercado para comercialização de produtos. Os permissionários são vitais para os Mercados: suas atuações garantem o fluxo turístico e o interesse, pessoal e comercial, nutrido por todos aqueles que com eles realizam atividades comerciais. Cada permissionário (assim como a atividade por ele explorada) possui sua própria peculiaridade, o que dá dinamismo aos Mercados e garante sua operação.</p> <p>Assim, sugere-se que os documentos da licitação reconheçam, com clareza, essa peculiaridade. Deve haver expressa previsão, no Contrato de Concessão, de que qualquer cobrança realizada dos permissionários, em função de ocupação de áreas no Mercado, respeite a diversidade atualmente existente, sendo cobrada, em parâmetros razoáveis, em função apenas da metragem ocupada (metro quadrado (m<sup>2</sup>)). Qualquer cobrança diversa, com utilização de outro critério, poderá inviabilizar a prestação por determinados permissionários e impactará negativamente a gama de serviços e bens atualmente disponibilizados nos Mercados.</p>	<p>Edital, Item 1.1, (o.o)</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 11,II; Cl. 6.5.1; Cl. 6.5.2; Cl. 6.5.3.</p>	<p>Edital, Item 1.1, (oo) PERMISSONÁRIOS: lojistas ou comerciantes regulares, cadastrados pelo PODER CONCEDENTE, que possuem Termo de Permissão de Uso de espaço no MERCADO para comercialização de produtos nos boxes, na data da CONCESSÃO.</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 1.1, (II) PERMISSONÁRIOS: pessoas jurídicas regulares cadastradas pelo PODER CONCEDENTE que tem a permissão de uso de espaço nos MERCADOS para comercialização de produtos, na DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, especificados no SUBANEXO VI – RELAÇÃO DE PERMISSONÁRIOS - PAULISTANO E KINJO YAMATO, do EDITAL.</p>	24/05/2019	<p>O contrato de Concessão e seus Anexos, em especial o Anexo III da Minuta de Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, em especial no item 13., dispõem sobre as obrigações mínimas relacionadas aos usos adequados e ramos de atividades dos Mercados. Contudo, conforme disposto no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, Capítulo V – Exploração Comercial, é de total responsabilidade da Concessionária a exploração comercial dos Mercados. Os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado, não devendo ser minuciosamente dispostos pelo contrato de concessão.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
			<p>6.5.1.A CONCESSIONÁRIA deverá garantir direito de preferência aos PERMISSONÁRIOS para permanência na mesma localidade e área por ele ocupada antes da CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.</p> <p>6.5.2. Os contratos de que trata a subcláusula anterior deverão prever aos PERMISSONÁRIOS que exercerem seu direito de preferência a manutenção, durante o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, ou até a finalização da implantação do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, o que ocorrer antes,</p>		





**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
			dos seguintes valores, acrescidos de correção monetária, segundo o IPCA: a) o valor do aluguel cobrado dos atuais PERMISSINÁRIOS indicado pelo SUBANEXO VI - RELAÇÃO DE PERMISSINÁRIOS - PAULISTANO E KINJO YAMATO, do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL; e b) o valor mensal atual, por m <sup>2</sup> (metro quadrado), de rateio (taxa condominial), nos valores máximos de R\$ 130,00 (cento e trinta reais) para o MERCADO MUNICIPAL PAULISTANO e de R\$ 51,00 (cinquenta e um reais) para o MERCADO KINJO YAMATO.		



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
18	<p>O Edital e Contrato de Concessão preveem que a Concessionária deverá implementar várias medidas para readequação dos Mercados. Elas incluem, como exemplo, a elaboração de Projeto Básico e a execução do Programa de Intervenção. Isso significa que, ao longo da Concessão, readequações em infraestruturas físicas precisarão ser feitas.</p> <p>Embora essas medidas sejam importantes, entende-se que elas não poderão impactar o funcionamento dos Mercados (não poderão acarretar, por exemplo, o fechamento do Mercado em horário comercial). Caso ocorresse o fechamento, haveria, sem dúvidas, severos prejuízos aos permissionários, que contam com a abertura (e com a manutenção de abertura) dos Mercados, em horários comerciais adequados, para a realização de suas atividades. Assim, sugere-se que haja previsão expressa na documentação da licitação de que o Mercado não poderá ser fechado durante a o período de execução das obras de readequação, preservando, assim, sua função comercial e turística e garantindo-se a adequada possibilidade de realização de atividades comerciais pelos permissionários.</p> <p>Inclusive, sugere-se a inserção de nova alínea na Cl. 13.2 do Contrato de Concessão, de maneira a prever a obrigação de a Concessionária manter o Mercado em pleno funcionamento,</p>	<p>Edital, Item 1.1, (rr) e (ss); Item 3.2</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 5.2</p> <p>Anexo 3 do Contrato (Caderno de Encargos da Concessionária), Item 4.3</p>	<p>Edital Item 1.1, (rr) PROGRAMA DE INTERVENÇÃO: conjunto de intervenções obrigatórias para os projetos de arquitetura e engenharia, referentes ao restauro e à reforma dos MERCADOS, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, deste CONTRATO.</p> <p>Item 1.1, (ss) PROJETO BÁSICO: projeto básico a ser elaborado pela CONCESSIONÁRIA previamente à realização de quaisquer obras, incluindo o PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, observadas as normas técnicas aplicáveis, bem como a regulamentação vigente na ocasião, nos termos do CONTRATO.</p> <p>Item 3.2. A execução do OBJETO</p>	24/05/2019	<p>Será incluso, em futura publicação dos documentos editalícios, no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, no item 15, subitem que irá dispor nos Planos de Operação dos Mercados o dever de constar os horários de funcionamento, e que, durante a fase de implantação dos encargos de obra, as obras e/ou serviços deverão respeitar as orientações e normas estabelecidas pelos órgãos da Administração Pública Municipal, em especial a Secretaria Municipal das Subprefeituras, visando o mínimo impacto na visitação ao MERCADO.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
	<p>em horários comerciais adequados, mesmo durante o período do Programa de Intervenção. A inserção estaria em linha com o item 13.7 do Anexo 3 do Contrato de Concessão, o qual prevê que "as intervenções a serem executadas para exploração de atividades econômicas por meio das expansões e ampliações não poderão inibir o funcionamento adequado dos Mercados".</p> <p>Finalmente, o Anexo 3 também deve ser alterado, apenas para que reste claro a impossibilidade de fechamento comercial dos Mercados durante o Programa de Intervenção.</p>		<p>envolverá, dentre outras, a realização das seguintes atividades, observados, para todos os efeitos, os ANEXOS deste EDITAL e do CONTRATO, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA: d) execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 5.2. A execução do OBJETO envolverá a execução das seguintes obrigações e atividades previstas neste CONTRATO e nos respectivos ANEXOS, em especial o ANEXO III – CADERNO DE</p>		



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
			<p>ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA: d) execução do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO, nos termos deste CONTRATO e seus ANEXOS, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, conforme a subcláusula 7.4.1 deste CONTRATO.</p> <p>Anexo 3, Item 4.3. A CONCESSIONÁRIA deve finalizar todas as obras do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO em até 24 (vinte e quatro) meses após a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</p>		

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
19	<p>O Edital e o Contrato de Concessão estabelecem que a Concessionária será remunerada pela exploração do objeto da Concessão, incluindo dos espaços da Área da Concessão. Contudo, os documentos da licitação veiculam poucas informações sobre como será realizada a cobrança dos permissionários / locatários que já ocupam e que ocuparão os espaços no Mercado. Assim, sugere-se que a documentação da licitação seja alterada, de modo que haja clareza sobre a forma e as condições de cobrança.</p> <p>Mais especificamente, deve ser incluída cláusula contratual que vede a adoção, pela Concessionária, de modelos de negócios que propiciem a cobrança sobre o faturamento (ou receita auferida) dos locatários / permissionários. Esse ponto é fundamental porque, ao longo do exercício das atividades comerciais dos permissionários nos Mercados, este tipo de cobrança nunca foi praticado. Assim, entende-se que a lógica de cobrança sobre faturamento ou receita dos permissionários / locatários não pode, em qualquer medida, ser implementada, sob pena de ferir de morte a atuação comercial de permissionários / locatários.</p>	<p>Edital, Item 1.1, (uu)</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 23.1</p>	<p>Edital, Item 1.1, (uu) REMUNERAÇÃO: receitas recebidas pela CONCESSIONÁRIA em virtude da exploração do OBJETO, nos termos do CONTRATO.</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 23.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar, diretamente ou por meio de terceiros, os espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se a regulamentação vigente.</p>	24/05/2019	<p>Conforme disposto no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, Capítulo V – Exploração Comercial, é de total responsabilidade da Concessionária a exploração comercial dos Mercados. Os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado, não devendo ser minuciosamente dispostos pelo contrato de concessão.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
20	<p>O Edital e o Contrato de Concessão preveem que a Concessionária deverá executar diversas atividades ao longo da Concessão. Nelas se incluem, por exemplo, a manutenção de todas as instalações e equipamentos existentes e implementados nos Mercados. Assim, entendemos que há a intenção de se veicular, na documentação da licitação, que a diversidade de atividades realizadas pelos distintos permissionários seja mantida. É essa gama de atividades que dá o essencial valor ao Mercado e faz com que seja reconhecido como Central de Abastecimento. Essas características não podem ser desfeitas ao longo da Concessão.</p> <p>Em vista disso, sugere-se que o Contrato de Concessão preveja a obrigação da Concessionária de manter a atual configuração do Mercado, sem descaracterização das atividades ali atualmente realizadas. A sugestão pode ser inserida, como exemplo, na Cl. 13.2 do Contrato de Concessão, a qual estipula as obrigações da Concessionária. Frise-se, assim, que é fundamental reconhecer que o portfólio de produtos e serviços a ser disponibilizado nos centros comerciais dos Mercados deve ser absolutamente respeitado pela Concessionária,</p>	<p>Edital, Item 3.2</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 5.2; Cl. 6.7.3; Cl. 23.1.1</p>	<p>Edital, Item 3.2. A execução do OBJETO envolverá, dentre outras, a realização das seguintes atividades, observados, para todos os efeitos, os ANEXOS deste EDITAL e do CONTRATO, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA: c) manutenção de todas as instalações, bens, equipamentos existentes e implementados nos MERCADOS, conforme o CONTRATO e seus ANEXOS, bem como a legislação e regulamentação em vigor.</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 5.2. A execução do OBJETO envolverá a execução das seguintes obrigações e atividades previstas neste CONTRATO e nos respectivos ANEXOS, em especial o ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA:</p>	24/05/2019	<p>Foi incluído, no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, no item 13 – Exploração Comercial dos Espaços dos Mercados, menção expressa aos ramos de atividades que a Concessionária deve obrigatoriamente manter nos Mercados durante todo o prazo da Concessão. Adicionalmente, o Contrato indica quais ramos de atividade são passíveis de exploração nos Mercados. Sem prejuízo dessa disposição, franqueou-se à concessionária a oportunidade de pleitear perante ao Poder Concedente a exploração de novos ramos de atividades que não estejam previstos.</p>

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
	<p>conforme a legislação vigente (em especial o Decreto Municipal 44.754/04 e a Portaria 51/12 – ABAST/SMSP), em linha com o item 13.2 do Anexo 3 do Contrato de Concessão.</p> <p>Há que se notar, ainda, que a manutenção das características das atividades exercidas nos Mercados é reconhecida pela Cl. 23.1.2 do Contrato de Concessão, ao prever que "havendo quaisquer dúvidas a respeito da compatibilidade de determinada atividade a ser desenvolvida na ÁREA DA CONCESSÃO com o seu OBJETO, deve a CONCESSIONÁRIA encaminhar solicitação ao PODER CONCEDENTE para tanto". Nesse sentido, também se sugere a alteração do Contrato de Concessão, para se prever que, em caso de dúvida sobre o exercício de determinado atividade, que, além da solicitação ao Poder Concedente, a Associação de Renovação do Mercado Central Paulistano seja obrigatoriamente ouvida, para que se manifeste sobre a compatibilidade ou não das atividades que serão exercidas.</p>	<p>Edital, Item 3.2</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 5.2; Cl. 6.7.3; Cl. 23.1.1</p>	<p>c) manutenção de todas as instalações, bens, equipamentos existentes e implementados nos MERCADOS, conforme este CONTRATO e seus ANEXOS, bem como a legislação e regulamentação em vigor.</p> <p>6.7.3. O prazo de desmobilização de que trata a subcláusula 6.7.1 também se aplica aos espaços reservados para a Associação dos PERMISSIONÁRIOS dos MERCADOS.</p> <p>23.1.1. Fica vedada a exploração de atividades diversas daquelas compatíveis com OBJETO DA CONCESSÃO e que não sejam consideradas próprias de mercados municipais, nos termos do Decreto Municipal nº 44.754/04.</p>	<p>24/05/2019</p>	

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
21	<p>O Edital de Licitação estabelece que o vencedor da licitação deverá comprovar o cumprimento de diversas obrigações como condição precedente à assinatura do Contrato de Concessão. Contudo, entende-se que uma determinada e importante obrigação não foi incluída: a de indenização à Associação Renome (e aos atuais permissionários, conforme o caso) de eventuais investimentos que tenham sido feitos em benfeitorias no Mercado e que ainda não tenham sido adequadamente amortizados ou depreciados.</p> <p>Como se sabe, o Mercado é um bem público Municipal. Porém, por diversas razões, a sua gestão tem sido, em grande medida, realizada pela Associação Renome, com contribuições de seus associados (permissionários do Mercado). Várias benfeitorias foram realizadas, ao longo do tempo, para garantir padrões de operação para o Mercado. Como todo investimento realizado, há necessidade de transcurso de prazo adequado para que seja devidamente amortizado e/ou depreciado. Doutro lado, com a realização da Concessão, é possível que investimentos feitos não o sejam adequadamente. Assim, é necessário que a minuta de edital seja alterada, para que outra alínea seja prevista no Edital: a obrigação de pagamento de quaisquer valores investidos pela Associação de Renovação do Mercado Central Paulistano e/ou pelos permissionários do Mercado e que</p>	<p>Edital, Item 22.4</p> <p>Contrato de Concessão, Cl. 14.1, c)</p>	<p>Edital, Item 22.4. No mesmo prazo estipulado no subitem 22.2, a ADJUDICATÁRIA deverá comprovar ao PODER CONCEDENTE: a) que prestou a GARANTIA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO, nos termos do ANEXO II – MINUTA DO CONTRATO, e contratou as coberturas de seguro nele previstas; b) que não possui pendências junto ao Cadastro Informativo Municipal – CADIN, nos termos da Lei Municipal nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005 (que disciplina que a inclusão no CADIN impedirá a empresa de contratar com a Administração Municipal), mediante a apresentação dos correspondentes comprovantes, observado, quando for o caso, o disposto no parágrafo único do art. 38 do Decreto Municipal nº 44.279, de 30 de dezembro de</p>	24/05/2019	<p>A sugestão não foi acatada. Não foi incluída previsão de indenização a investimentos passados em razão do advento da concessão dos equipamentos.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	<b>Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)</b>	<b>Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)</b>	<b>Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)</b>	<b>Data</b>	<b>Resposta</b>
	<p>ainda não tenham sido adequadamente depreciados ou amortizados. Alternativamente, deve ser prevista a obrigação direta de realização dos pagamentos pelo Poder Concedente à Associação de Renovação do Mercado Central Paulistano / permissionários. Nessa linha, o Contrato de Concessão prevê, em sua Cl. 14.1, c), são obrigações do Poder Concedente responsabilizar-se por pagamentos e indenizações decorrentes de atos ou fatos anteriores à data da ordem de início. Dentre elas se incluem, indubitavelmente, as obrigações de pagamento aqui mencionadas.</p> <p>Essa medida, diga-se, deve ser adotada para que seja evitada qualquer discussão sobre enriquecimento ilícito (seja da Concessionária, seja do Poder Concedente), tendo em vista que Associação Renome / permissionários realizaram investimentos em ativo que não é de sua propriedade. Conforme previsto no Código Civil, "todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir; obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição" (art. 876).</p>		2003; c) que possui os documentos de regularidade fiscal e trabalhista exigidos no subitem 14.4 deste EDITAL devidamente atualizados na ocasião da contratação; e d) a contratação da(s) pessoa(s) jurídica(s) e/ou do(s) profissional(is) detentor(es) do(s) atestado(s) ou certificado(s) apresentado(s) na fase de habilitação, quando for o caso; e) que depositou OUTORGA FIXA PROPOSTA ao PODER CONCEDENTE, em conta corrente e instituição financeira indicada formalmente pelo PODER CONCEDENTE.		

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
22	<p>O Contrato de Concessão prevê que, com a assunção dos serviços pela Concessionária, será conferido direito de preferência aos atuais permissionários para que se mantenham nas áreas atualmente ocupadas. Contudo, a documentação da licitação não veicula detalhes sobre o contrato a ser celebrado entre as partes, o que traz enorme insegurança jurídica aos permissionários, especialmente em função de já terem, do ponto de vista fático, estabilidade nas atividades comerciais estabelecidas nos Mercados.</p> <p>O Poder Concedente precisa reconhecer a importância dos atuais permissionários e garantir meios jurídicos adequados, na documentação da licitação, para que continuem a exercer as atividades atualmente desenvolvidas e que fazem com que, do ponto de vista turístico e comercial, os Mercados tenham adquirido a importância e a proeminência que atingiram.</p> <p>Assim, sugere-se que o Contrato de Concessão seja alterado, para que se garanta o prazo mínimo de adicionais 5 (cinco) anos aos permissionários atualmente instalados nos Mercados nos contratos que celebrarão com a futura Concessionária. Também deve-se garantir adicional direito de preferência, com a possibilidade de prorrogação por prazos adicionais de 5 (cinco) anos ao término de cada contrato celebrado com a Concessionária.</p>	Contrato de Concessão, Cl. 6.1; Cl. 6.5; Cl. 6.5.1	<p>Contrato de Concessão, Cl. 6.1. A transferência da operação dos MERCADOS compreende: b) o encerramento dos termos de permissão de uso celebrados entre o PODER CONCEDENTE e os PERMISSONÁRIOS; c) a celebração de contratos de direito privado com os PERMISSONÁRIOS, especificadas no SUBANEXO VI - RELAÇÃO DE PERMISSONÁRIOS - PAULISTANO E KINJO YAMATO, do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.</p> <p>6.5. Caberá à CONCESSIONÁRIA formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada PERMISSONÁRIO, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente</p>	24/05/2019	<p>Os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado, não devendo ser minuciosamente dispostos pelo contrato de concessão. As disposições mínimas, entretanto, que deverão constar de tais contratos são aquelas atinentes ao direito de preferência dos atuais permissionários, previsto pela Lei Municipal nº 16.703/17, refletido na subcláusula 6.5 do Anexo II do Edital - Minuta de Contrato e seus Anexos.</p>



### CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
	Nessa linha, também deve ser inserida nova obrigação na Cl. 13.2 do Contrato de Concessão, que trata das obrigações da Concessionária, prevendo que celebre os contratos com os atuais permissionários pelos prazos adicionais de 5 (cinco) anos, conforme acima especificado.	Contrato de Concessão, Cl. 6.1; Cl. 6.5; Cl. 6.5.1	ao constante do encerramento dos termos de permissão de uso de que trata a subcláusula 6.4.  6.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá garantir direito de preferência aos PERMISSIONÁRIOS para permanência na mesma localidade e área por ele ocupada antes da CONCESSÃO, nos termos do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA, do EDITAL.	24/05/2019	

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
23	<p>O Contrato de Concessão prevê que a Concessionária deverá celebrar novos contratos com os permissionários, para exploração de áreas nos Mercados. Conforme a Cl. 6.5.5, caso haja eventual recusa do permissionário, a Concessionária poderia considerar que houve recusa do permissionário em exercer o seu direito de preferência.</p> <p>Contudo, os atuais permissionários não podem, pura e simplesmente, ser retirados das áreas nas quais estão atualmente instalados, nas quais trabalham, em muitos casos, há décadas. Isso seria contrário ao bom senso, afrontaria a sua dignidade, feriria sua livre iniciativa e afrontaria a estabilização de suas situações fáticas já constituídas. Este último ponto é especialmente importante porque, do ponto de vista jurídico, constituiu-se ali fundo de comércio, estabelecimento com "complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária" (art. 1.142 do Código Civil).</p> <p>Em vista disso, sugere-se que o Contrato de Concessão seja alterado, para se prever que, seja em função do desinteresse em celebrar novo contrato com a Concessionária, seja durante o curso de contrato celebrado, ao permissionário / locatário será facultado transferir a 3º interessado, a preço</p>	Contrato de Concessão, Cl. 6.5, Cl. 6.5.5	<p>Contrato de Concessão, Cl. 6.5. Caberá à CONCESSIONÁRIA formalizar contratos de direito privado, tal como a locação ou arrendamento, com cada PERMISSONÁRIO, com início de validade e eficácia previsto para o dia subsequente ao constante do encerramento dos termos de permissão de uso de que trata a subcláusula 6.4.</p> <p>6.5.5. Caso haja recusa do PERMISSONÁRIO em pactuar instrumento com a CONCESSIONÁRIA nas condições especificadas pela subcláusula 6.5, considerar-se-á que o PERMISSONÁRIO renunciou ao direito de preferência oferecido por essa mesma subcláusula 6.5.</p>	24/05/2019	<p>O contrato de concessão visa, primordialmente, à regulação do serviço concedido e dos principais aspectos a ele atinentes.</p> <p>Por seu turno, os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos, mormente pelo direito privado, não devendo, portanto, ser minuciosamente dispostos pelos documentos da concessão.</p>



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	<b>Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)</b>	<b>Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)</b>	<b>Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)</b>	<b>Data</b>	<b>Resposta</b>
	justo, seu estabelecimento comercial, em função do fundo de comércio ali fixado, que traz, em essência, o verdadeiro valor econômico ao complexo dos Mercados.				

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
24	<p>A Associação Renome tem, atualmente, atuado como a verdadeira gestora do Mercado Paulistano. Embora este seja um bem municipal, foi ela quem assumiu, faticamente, todas as obrigações relativas ao bom funcionamento do Mercado. Ela realiza investimentos, contrata pessoas físicas e jurídicas, realiza benfeitorias. Todos esses esforços precisam ser reconhecidos, juridicamente, no Contrato de Concessão. Isso porque é possível que, com a celebração da Concessão, contratos tenham que ser rescindidos e eventuais ações para reconhecimento de créditos sejam ajuizadas contra a Associação de Renovação do Mercado Central Paulistano.</p> <p>Em vista disso, entende-se que o Contrato de Concessão precisa ser alterado, para que seja incluída (i) ou a obrigação de o Poder Concedente, expressamente, assumir todos os passivos e responsabilidades que possam eventualmente ser imputados à Associação Renome (pois, como bem dispõe a cl. 14.1, é o Poder Concedente, e não a Renome, o verdadeiro responsável pela operação dos Mercados), (ii) ou a previsão, na matriz de riscos, de que eventuais passivos ou ações de responsabilização imputados à Associação Renome sejam suportados como risco financeiro da Concessionária.</p>	Contrato de Concessão, Cl. 14.1; Cl. 25.3	Contrato de Concessão, Cl. 14.1. São obrigações do PODER CONCEDENTE, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste CONTRATO e em seus ANEXOS e na legislação aplicável: d) operar os MERCADOS dentro do prazo de que trata a subcláusula 6.1.2 e assistir à CONCESSIONÁRIA na transição da operação, nos termos do ANEXO III – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e da CLÁUSULA 6ª – deste CONTRATO.	24/05/2019	A sugestão não foi acatada. Não foi incluída previsão de assunção de passivos e responsabilidades pelo Poder Concedente ou pela concessionária, à luz da precariedade que caracteriza os Termos de Permissão de Uso.



**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
			Cl. 25.3. Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo de outros assumidos nessa CONCESSÃO: x) os custos relativos à eventual rescisão de contratos celebrados para utilização de espaços nos MERCADOS que estejam em vigor quando do início da finalização da transferência operacional, à luz do prazo fixado pela subcláusula 6.1.2.		

**CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA**

#	Contribuição (sugestão, opinião, crítica, etc.)	Documento (ex.: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo)	Data	Resposta
25	<p>O Contrato de Concessão prevê que a Concessionária se remunerará pela exploração de espaços na Área da Concessão, com livre negociação de valores de aluguéis. Contudo, em nossa visão, a previsão de cláusulas tão abertas poderá colocar em risco a atuação comercial dos atuais permissionários dos Mercados, que não contarão com qualquer padrão de fixação de preços pela Concessionária e de formas de reajuste ao longo do tempo.</p> <p>Assim, sugere-se que o Contrato de Concessão seja alterado, para que haja a exata delimitação dos valores mínimos e máximos que poderão ser praticados pela Concessionária em caso de aluguel / cessão de espaços nos Mercados, bem como o critério de reajuste do valor desses contratos, para que haja a adequada atualização monetária.</p>	Contrato de Concessão, Cl. 23.1; Cl. 6.5.3	<p>Contrato de Concessão, Cl. 23.1. A CONCESSIONÁRIA poderá explorar, diretamente ou por meio de terceiros, os espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, observando-se a regulamentação vigente.</p> <p>6.5.3. Decorridos os prazos e condições constantes da subcláusula 6.5.2, o valor dos aluguéis poderão ser negociados livremente para atingirem os padrões usuais de mercado.</p>	24/05/2019	<p>Conforme disposto no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária, Capítulo V – Exploração Comercial, é de total responsabilidade da Concessionária a exploração comercial dos Mercados. Os contratos entre os futuros ocupantes dos boxes e a concessionária serão regidos mormente pelo direito privado, não devendo ser minuciosamente dispostos pelo contrato de concessão. Nesse sentido, o objetivo é que a exploração da área bruta locável se dê em condições de mercado, não merecendo disciplina rígida e estanque no contrato de concessão.</p>