

## RELATÓRIO DE CONTRIBUIÇÕES DA CONSULTA PÚBLICA

*Contribuições realizadas ao longo da Consulta Pública do Edital de Concessão para recuperação, reforma, requalificação, manutenção, operação e exploração do Mercado Municipal Santo Amaro e Sacolão Santo Amaro.*

Este documento apresenta as sugestões recebidas no período de 10 de abril de 2018 a 25 de abril de 2018, durante a segunda Consulta Pública realizada pelas Secretaria Municipal de Desestatização e Parcerias (SMDP) e Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo (SMTE) sobre a Concessão do Mercado e do Sacolão Santo Amaro. (“Concessão do Mercado Santo Amaro”).

Os documentos relativos a Concessão do Mercado Santo Amaro (Edital e seus respectivos anexos) foram publicados no sítio eletrônico abaixo:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/santo\\_amaro/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/santo_amaro/)

Para facilitar a comunicação com os interessados e o recolhimento das contribuições, foi disponibilizado o seguinte endereço eletrônico: [smdp@prefeitura.sp.gov.br](mailto:smdp@prefeitura.sp.gov.br)

Foram recebidas 8 (oito) contribuições com sugestões e 3 (três) pedidos de esclarecimento, todos pelo correio eletrônico indicado acima. As contribuições e pedidos de esclarecimento foram enviados pelas seguintes partes:

- I. Sr. Jackson Tavares Mol, da BMPI Infra S.A. (1 contribuição);
- II. Sr. Elias Tergilene Pinto Júnior, da Fundação Doimo (4 contribuições);
- III. Sr. Maycon Gonçalves, da GWI Empreendimentos Imobiliários S.A (3 pedidos de esclarecimento);
- IV. Sr. Lúcio da Costa, da RFM Participações Ltda (3 contribuições).

Após sua devida análise, serão consideradas para fins de elaboração dos Documentos da Licitação, conforme detalhadas e com motivos explicitados nos quadro-resumos abaixo.

- Integralmente: 2 (duas) contribuições;
- Não serão consideradas: 8 (oito) contribuições.

### Contribuição 1

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Jackson Tavares Mol - BMPI Infra S.A.	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Anexo V do Edital de Concessão – Mecanismo de Pagamento da Outorga	“Substituição dos valores de referência da Contribuição Variável determinada pela faixa da Tabela 1 por uma Contribuição Variável determinada por um percentual uniforme”
<b>Justificativa:</b> “Há entendimento de nossa parte que o concessionário, desta maneira, ao invés de buscar limitar os investimentos, com intuito de reduzir a faixa da contribuição, passaria então, a investir mais fortemente na concessão a fim de alcançar maior retorno. O que traria efeitos positivos para o concessionário, para o poder concedente e para o objeto da concessão, que após os 25 anos retornará ao poder público.”	
<b>Resposta / Comentário:</b> A proposta não foi acatada, considerando que, da maneira estipulada no Edital de Concessão disponibilizada, o Poder Concedente e o Concessionário dividirão de forma equânime os ganhos provenientes da Concessão não considerados na modelagem econômico-financeira do projeto ( <i>upsides</i> ), sem que o concessionário diminua sua margem de ganho no projeto.	
<b>Deliberação:</b> Não considerado	

### Contribuição 2

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Elias Júnior - Fundação Doimo	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Edital de Concessão: Objeto da Licitação	“Inclusão de motivação à concessão, em forma de atendimento a uma política pública municipal, qual seja, ‘apoiar o programa de incentivo a agricultura orgânica de produção familiar através da estruturação de uma rede de mercados municipais onde o consumo de alimento saudável possa ser valorizado e seu produtor incentivado a produzir com maior qualidade a um preço muito mais competitivo”
<b>Justificativa:</b> Não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> A contribuição foi atendida no item 1.5 do Anexo VII – Plano de Exploração do Mercado (PEM).	
<b>Deliberação:</b> Considerado	

### Contribuição 3

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Elias Júnior - Fundação Doimo	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Edital de concessão: A presente LICITAÇÃO adotará como critério de julgamento o maior valor de OUTORGA FIXA PROPOSTA a ser paga pelo CONCESSIONÁRIO ao PODER CONCEDENTE	“Inclusão de licitação por técnica e preço e não apenas preço (maior valor de outorga). Esta inclusão pode ter por base o atendimento ao Plano de Exploração do Mercado (PEM).”
<b>Justificativa:</b> Não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> O critério adotado pelo Edital proposto obedece a legislação vigente, no termos da Lei Federal 8.666/93, além de estar alinhado com as orientações do Tribunal de Contas do Município. Segue, ainda, o exemplo de processos licitatórios similares conduzidos no país.	
<b>Deliberação:</b> Não considerado	

### Contribuição 4

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Elias Júnior - Fundação Doimo	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Edital de Concessão: 15.5. DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA 15.5.1. Os documentos de QUALIFICAÇÃO TÉCNICA abaixo listados deverão ser apresentados pelos LICITANTES ou CONSÓRCIOS, na forma deste EDITAL.	“Inclusão de documento técnico relativo ao ‘entendimento do problema’ por parte do licitante, de forma a obter uma pontuação técnica adequada que garanta o atendimento ao Plano de Exploração do Mercado (PEM). Os critérios de pontuação devem estar presentes no Edital.”
<b>Justificativa:</b> Não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> A sugestão não condiz com o critério de julgamento da licitação, já que não se trata de técnica e preço, mas apenas preço (valor de outorga fixa proposta), nos termos da Lei Federal 8.666/93.	
<b>Deliberação:</b> Não considerado	

### Contribuição 5

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Elias Júnior - Fundação Doimo	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
ANEXO VII DO EDITAL DE CONCESSÃO - PLANO DE EXPLORAÇÃO DO MERCADO: Execução de atividades a serem realizadas pelo concessionário durante todo o prazo	“Inclusão, como primeiro item do anexo VII - Plano de Exploração do Mercado, o atendimento a uma política pública municipal de forma a constituir a

da concessão.	MOTIVAÇÃO e o INTERESSE PÚBLICO de concessão do ativo municipal, qual seja: ‘fortalecimento da cadeia de valor da produção orgânica e da agricultura familiar e que enderece soluções e moldura institucional para a (i) redução da vulnerabilidade sócio-econômica dos micro e pequenos produtores e o (ii) aumento da segurança alimentar da população.’”
<b>Justificativa:</b> garantir o amplo acesso a diversos tipos de classes de consumidores, promovendo iniciativas de divulgação e fomento sobre o alimento orgânico e saudável, bem como sua potência relativa a diversidade gastronômica e as formas de acesso ao alimento de baixo custo.	
<b>Resposta / Comentário:</b> A contribuição foi atendida no item 1.5 do Anexo VII – Plano de Exploração do Mercado (PEM).	
<b>Deliberação:</b> Considerado	

### Contribuição 6

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Lúcio da Costa – RFM Participações Ltda	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
15.5.2.1 Qualificação Técnica - Atestado de experiência na implantação de Shopping, Mercados, Centros de Compras e outras atividades relacionadas ao objeto, englobando a gestão, o gerenciamento e acompanhamento do empreendimento com área construída ao equivalente a 4.500 m2.	Sugerimos que seja revista a redação de tal cláusula, não deixando dúvidas sobre quais competências deverão ser atestadas. Além disso acreditamos que é importante esclarecer que tal atestado diz respeito ao período de desenvolvimento do empreendimento, ou seja, até a entrega e início da operação do mesmo.
<b>Justificativa:</b> Entendemos que tal atestado, da maneira como está descrito, poderia gerar dúvidas, dando margem a, no mínimo, três interpretações: 1) Atestado de execução das obras de engenharia para construção de empreendimento - a ser possivelmente fornecido por uma construtora 2) Atestado de gestão imobiliária do desenvolvimento do empreendimento - a ser possivelmente fornecido por uma empresa de gestão imobiliária 3) Atestado da Estruturação comercial/viabilidade econômica/jurídica deste tipo de empreendimento - a ser possivelmente fornecido por uma empresa de planejamento e gestão de shoppings centers e similares	
<b>Resposta / Comentário:</b> conforme estabelecido no item 15.5., os atestados poderão ser apresentados pelo licitante individualmente, pelo consórcio licitante ou mesmo por empresas subcontratadas. Desta forma, a cláusula referente à qualificação técnica, tal como está proposta nos documentos disponibilizados para a consulta pública, contempla as possíveis interpretações trazidas nesta contribuição.	
<b>Deliberação:</b> Não considerado	

### Contribuição 7

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Lúcio da Costa – RFM Participações Ltda	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
15.5.2.2 Qualificação Técnica - Atestado de experiência na implantação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas, de equipamento nas mesmas características do objeto, equivalente a área construída de 4.500 m2	Sugerimos que seja também revista a redação de tal cláusula.
<b>Justificativa:</b> não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> conforme estabelecido no item 15.5., os atestados poderão ser apresentados pelo licitante individualmente, pelo consórcio licitante ou mesmo por empresas subcontratadas. Desta forma, a cláusula referente à qualificação técnica, tal como está proposta nos documentos disponibilizados para a consulta pública, contempla as possíveis interpretações trazidas nesta contribuição.	
<b>Deliberação:</b> Não considerado	

### Contribuição 8

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Lúcio da Costa – RFM Participações Ltda	25/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
ANEXO V DO EDITAL – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA: base de aplicação da Contribuição Variável poderá ser reajustada mensalmente de acordo com os valores de referência da Receita Bruta Anual abaixo relacionados	Solicitamos esclarecimentos sobre a aplicação deste mecanismo. Em resumo, caso o concessionário apure uma receita nos últimos 12 meses de 6,5M pagará a contribuição variável base de 5% da receita bruta do mês. Caso apure 5,5M, pagará 0 de contribuição variável, e caso apure 12M pagará 20% da receita bruta do mês. Este entendimento está correto? Caso esteja correto, destacamos nossa preocupação com o potencial deste mecanismo desestimular a execução de investimentos e melhorias no empreendimento pelo futuro concessionário.
<b>Justificativa:</b> O concessionário buscará minimizar os investimentos, precisando desta forma de menos receita para obter seu retorno, e pagando a menor contribuição possível. Cabe mencionar também que ao fim dos 25 anos o imóvel e suas benfeitorias voltarão ao poder público, motivo pelo qual o mesmo deveria estimular os investimentos no mesmo. Entendemos que o formato comum em concessões similares é de se estabelecer uma % fixa de contribuição variável, desta forma caso o concessionário opte por fazer melhorias e investimentos que aumentem sua receita o ganho é de todas as partes, uma vez que esta	

% significará um valor absoluto maior para o poder público e investimentos maiores em um imóvel que retornará ao poder público.
<b>Resposta / Comentário:</b> o entendimento apresentado está correto, uma vez que segue o apresentado pela Tabela I do Anexo V do Edital – Mecanismo de Pagamento da Outorga. No entanto, não há prejuízo ao potencial investimento por parte do concessionário, já que a Outorga Variável prevê manter, sob qualquer receita a ser auferida pelo Concessionário, a margem EBITDA estimada. Isso significa que, ainda que a contribuição variável como proporção da receita bruta seja maior, o retorno absoluto ao Concessionário também será maior, garantindo assim os incentivos aos investimentos na Concessão. Cabe ressaltar que diversas concessões também estabelecem faixas para contabilização de outorgas variáveis, de forma a ter os ganhos compartilhados entre os contratantes.
<b>Deliberação:</b> Não considerado

### **Pedido de Esclarecimento 1**

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Maycon Gonçalves, da GWI Empreendimentos Imobiliários S.A	24/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
O pagamento variável de 5% sobre faturamento descrito anualmente é fixo ou segue a tabela escalonada apresentada, que vai de 0 a 20%?	Pedido de esclarecimento
<b>Justificativa:</b> não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> A Outorga Variável será estipulada com base na Tabela I do Anexo V – Mecanismo de Outorga do Edital disponibilizado para consulta pública. O texto do referido anexo foi ajustado para deixar tal questão melhor delimitada.	
<b>Deliberação:</b> Questão sanada e redação ajustada nos documentos a serem disponibilizados para Licitação	

### **Pedido de Esclarecimento 2**

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Maycon Gonçalves, da GWI Empreendimentos Imobiliários S.A	24/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Qual o valor pago pelos atuais permissionários e o valor da área deles que terão que ser absorvidos pelos primeiros 2 anos?	Pedido de esclarecimento
<b>Justificativa:</b> não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> A metragem dos Boxes está apresentada no item 1.2.1 do Anexo IV do Edital – Plano de Qualidade dos Serviços disponibilizado para Consulta Pública, e o preço do metro quadrado segue o valor público pré-definido, conforme Decreto nº	

58.049/2017.

**Deliberação:** Questão sanada

**Pedido de Esclarecimento 3**

<b>Apresentado por:</b>	<b>Data</b>
Maycon Gonçalves, da GWI Empreendimentos Imobiliários S.A	24/04/2018
<b>Dispositivo</b>	<b>Contribuição</b>
Existe algum prazo para aprovação de projeto e execução da obra? Existe carência do pagamento enquanto o projeto não estiver aprovado, ou pronto?	Pedido de esclarecimento
<b>Justificativa:</b> não apresentada	
<b>Resposta / Comentário:</b> Os prazos de execução das obras têm prazos máximos determinados no item 1.8. do Anexo VII – Plano de Exploração do Mercado apresentado para Consulta Pública. Caso haja atraso, caberão multas também estipuladas nos documentos editalícios. Não há carência, e a Outorga Variável é devida sobre a receita bruta, independente da execução das obras.	
<b>Deliberação:</b> Questão sanada	