



DIÁRIO OFICIAL PORTO ALEGRE

Órgão de Divulgação do Município - Ano XXV - Edição 6265 - Quinta-feira, 4 de Junho de 2020.

Divulgação: Quinta-feira, 4 de Junho de 2020. **Publicação:** Sexta-feira, 5 de Junho de 2020.

Executivo - EDITAIS

Editais

Secretaria Municipal de Parcerias Estratégicas

Protocolo: 291524

ATA CGP 04/2020

PROCESSO 20.0.000040164-2

CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA DE PARCERIAS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE – CGP

O CONSELHO GESTOR DO PROGRAMA DE PARCERIAS ESTRATÉGICAS DO MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (CGP), reunido no dia 25 de maio de 2020, tendo em vista o disposto nos Relatórios Técnicos presentes no Processo Administrativo SEI nº 19.0.000112753-8 e no Parecer Técnico (10296368) e na Manifestação Jurídica (10297061) ambos da Secretaria Executiva deste Conselho, na forma do art. 31 do decreto do PMI, art. 3º, incisos III e IV, do Decreto nº 19.736, de 2 de maio de 2017, APROVA e AUTORIZA a publicação do Edital de Concorrência Pública nº 10/2020 para a Concessão de Uso do Mercado Público Central de Porto Alegre, conforme os documentos editalícios apresentados pela Secretaria Executiva deste Conselho no processo administrativo SEI nº 20.0.000040164-2, bem como APRESENTA JUSTIFICATIVA para sua contratação, nos termos da lei.

ATO JUSTIFICATIVO DA CONCESSÃO DE USO DO MERCADO PÚBLICO CENTRAL DE PORTO ALEGRE

O Conselho Gestor do Programa de Parcerias do Município de Porto Alegre (CGP), justifica a Concessão de Uso do Mercado Público Central de Porto Alegre pelas razões que passa expor:

DO OBJETO DA CONCESSÃO

Consiste na realização de uma Concessão de Uso para o Mercado Público Central de Porto Alegre, pelo período de 25 anos. Serão atribuições da futura concessionária a reforma, a restauração, a requalificação, a manutenção, a gestão e a operação MERCADO, sendo remunerada pela cobrança de aluguel dos espaços ali existentes.

A Concessão tem como objetivo, primordial, realizar uma ampla intervenção em seus espaços, estruturas e operação, otimizando as condições de trabalho tanto para os PERMISSIONÁRIOS quanto para os vendedores e todo o universo dos usuários do equipamento, possibilitando a melhoria do fluxo mercadorias e pessoas.

DA ÁREA

A área da concessão compreende 15.394 m² (quinze mil, trezentos e noventa e quatro metros quadrados), sendo 7.996 m² (sete mil, novecentos e noventa e seis metros quadrados) de área térrea, 2.217 m² (dois mil, duzentos e dezessete metros quadrados) de área de mezanino e 5.181 m² (cinco mil, cento e oitenta e um metros quadrados) de área do segundo pavimento, e que está localizada no quadrilátero formado pelo Largo Glênio Peres (Praça XV), Avenida Borges de Medeiros, Avenida Júlio de Castilhos, Praça Montevideu e Praça Parobé, no bairro Centro Histórico de Porto Alegre/RS.

DO PRAZO

O prazo de concessão será de 25 anos.

DA JUSTIFICATIVA DA CONVENIÊNCIA DA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

Busca-se a presente concessão de uso a contratação para realizar os investimentos e obras necessárias no Mercado Público central de Porto Alegre, quais sejam:

- Reforma da Cobertura Cerâmica;
- Reforma da Cobertura Metálica;
- Recuperação das Escadas Existentes;
- Instalação das Escadas Metálicas Novas;
- Substituição das Escadas Rolantes e Elevadores;
- Execução da Pavimentação;
- Substituição da Rede Elétrica;
- Adequação e implantação de Rede Hidrossanitária;
- Restauração e Pintura das Fachadas;

Reforma dos Sanitários;

Reforma dos espaços de uso comum;

Instalação do sistema de Refrigeração e Exaustão.

É importante destacar as melhorias na gestão e a redução dos gastos públicos. A centralização dos serviços de administração e manutenção sob a mesma gestão possibilita prover maior eficiência e ganhos de escala.

Em relação aos gastos públicos, a necessidade de investimento e manutenção constantes no MPC, obriga a administração municipal a complementar os recursos oriundos do FUNMERCADO, que são insuficientes para responder a todas as demandas do próprio municipal. A concessão ao ente privado, que detém maior expertise, permitirá ao Poder Público destinar seus recursos para outras áreas prioritárias.

Deve-se destacar que o modelo de concessão de uso não pressupõe a venda de ativo público mas sim a transferência temporária da gestão do referido ativo, havendo a devolução para o município, ao final do contrato. Assim, no término da concessão, o município receberá o Mercado Público em condições adequadas de conservação e funcionamento.

Como contrapartida o Concessionário poderá explorar economicamente a área do Mercado Público, devendo, contudo, respeitar os limites impostos contratualmente pelo Poder Municipal, especialmente no que tange às questões de Patrimônio Histórico e cultura, material e imaterial.

Aclara-se que o modelo proposto foi fruto de modelagem iniciada em Procedimento de Manifestação de Interesse (Edital de PMI 01/2018) complementado pelo Grupo de Trabalho Executivo municipal especialmente designado para esse fim.

Registre-se que, nos termos do estudo de *value for money* elaborado pelo corpo técnico municipal se obteve como conclusão os seguintes benefícios qualitativos da Concessão de Uso em contraposição a outros possíveis modelos de gestão do equipamento em questão:

Transferência de riscos: o parceiro privado assume os riscos de projeto, financiamento, construção, eventual atraso na implantação, operação, manutenção e conservação, bem como os riscos de demanda do negócio;

Eficiência de gestão: o parceiro privado tem os incentivos adequados para desempenhar e manter um bom nível de serviço, assim como a maior ocupação possível das lojas, já que o risco de demanda é de sua responsabilidade e será tanto maior quanto pior for a qualidade do nível de serviço ofertado. Ademais, o parceiro privado deve cumprir os padrões mínimos exigidos no contrato para não arcar com multas devidas ao Poder Concedente, o que impactaria negativamente seu retorno;

Previsibilidade: a concessão de uso, com um contrato de longo prazo, previamente acordado e conhecido, possibilita uma continuidade na gestão e nível de serviço, e incentiva investimentos em melhorias por parte tanto do próprio concessionário, quanto dos permissionários ali estabelecidos, que terão regras claras e previamente conhecidas para estimar a maturação e o retorno das melhorias implementadas por eles, mediante contratos oriundos de livre negociação;

Continuidade: garantia da continuidade da gestão durante o período de Concessão, realizando-se apenas um processo de licitação;

Desoneração do Poder Público: A execução do objeto pelo parceiro privado, que detém maior expertise na operação relacionada ao objeto, permite ao Poder Público a destinação de seus recursos a áreas prioritárias para a municipalidade, como educação, saúde e segurança pública;

Menor prazo para entrega das obras: como no projeto existem metas para implementação do plano de investimentos, o risco de haver atraso é menor quando comparado ao modelo tradicional de contratação, posto que eventuais atrasos ensejam punições concretas ao concessionário, algo que não existe no modelo tradicional de gestão pública direta.

Quantitativamente, a opção de realização da Concessão de Uso se mostra mais atrativa frente à manutenção da gestão pública. Foi realizada a análise de dois cenários possíveis, comparando o fluxo de caixa dos dispêndios, da opção pela gestão privada frente à gestão pública. Em ambos os cenários, a opção por conceder a operação e gestão do MERCADO ao setor privado se demonstra financeiramente mais atrativa ao município, principalmente considerando o pagamento de outorga mensal pelo concessionário ao município, o que pode ser observado em maior grau de detalhe em relatório específico de custos e benefícios elaborado pela Secretaria Municipal de Parcerias Estratégicas.

Assim, diante do exposto e conforme as conclusões apontadas nos estudos técnicos de modelagem, presentes no Processo Administrativo SEI nº 20.0.000040164-2, está justificada a conveniência da concessão de uso do Mercado Público Central de Porto Alegre.

Porto Alegre, 02 de Junho de 2020.

NELSON MARCHEZAN JUNIOR, Prefeito do Município de Porto Alegre e Presidente do CGP.
THIAGO BARROS RIBEIRO, Secretário Municipal de Parcerias Estratégicas e Secretário Executivo do CGP.
LIZIANE DOS SANTOS BAUM, Secretária Municipal da Fazenda Adjunta e Conselheira do CGP.
JULIANA GARCIA DE CASTRO, Secretária Municipal de Planejamento e Gestão e Conselheira do CGP.
CARLOS EDUARDO DA SILVEIRA, Procurador-Geral do Município e Conselheiro do CGP.
LUCIANO ALABARSE, Secretário Municipal da Cultura e membro eventual do CGP.
LEONARDO HOFF, Secretário Municipal do Desenvolvimento Econômico e membro eventual do CGP.

 [Edição Completa](#)



Imprimir