



MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DOS PROGRAMAS ESTRUTURANTES E PROJETOS
PRIORITÁRIOS

Concorrência Pública nº 10/2020

Processo nº 20.0.000040164-2

Objeto: CONCESSÃO DE USO DO MERCADO PÚBLICO CENTRAL DE PORTO ALEGRE, nos termos estabelecidos no Edital e seus Anexos.

QUESTIONAMENTO 1: CLÁUSULA 15ª - DAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA, item xxviii - MINUTA DO CONTRATO

Entendemos que, vindo ser a futura Concessionária uma empresa Limitada (Ltda.), à mesma não será exigível a obrigação contida no item xxvii da referida cláusula, mas sim a obrigação contida no item xxix. Nosso entendimento está correto?

RESPOSTA:

O entendimento não está correto.

Conforme explicitado no item 23.1, do Edital, e na Cláusula 11.1, do Anexo III – Minuta de Contrato, a Concessionária deverá ser constituída no formato de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, estruturada sob a forma de sociedade por ações, nos termos da Lei Federal nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Nesse sentido, destacamos que as Cláusulas 15.6.xxviii e 15.6.xxix, ambas do Anexo III - Minuta de Contrato, deverão ser adimplidas pela Concessionária.

QUESTIONAMENTO 2: 14.3.4 - DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA – Edital

Entendemos que, vindo ser a futura Concessionária uma empresa Limitada (Ltda.), de capital fechado e sem ações na Bolsa de valores, à mesma não será exigível a obrigação contida no referido item do Edital quanto à apresentação de relatório de auditores independentes. Nosso entendimento está correto?

RESPOSTA:

O entendimento não está correto.

Conforme disposto no item 7.1, do Edital, poderão participar da Licitação todas as pessoas jurídicas, entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em Consórcio, que preencham as condições estabelecidas no Edital. Nessa linha, o item 14.3.4, do Edital, mencionado no esclarecimento solicitado, apresenta condição a ser adimplida pela Licitante, e não pela Concessionária. Sob esta perspectiva, o relatório de auditores independentes deverá acompanhar o balanço patrimonial exigido no subitem 14.3.1" c", daquelas Licitantes constituídas sob os tipos societários em que a Lei exija esse tipo de relatório.

Premente destacar que, para celebração do Contrato de Concessão de Uso Do Mercado Público Central de Porto Alegre, a rigor do disposto no item 23.1, do Edital, e na Cláusula 11.1, do Anexo III – Minuta de Contrato, a Concessionária deverá ser constituída no formato de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, estruturada sob a forma de sociedade por ações, nos termos da Lei Federal nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976. Portanto, a Concessionária não assumirá o formato de uma Sociedade Limitada.

QUESTIONAMENTO 3: 14.5.1,"b" - DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA À QUALIFICAÇÃO TÉCNICA- Edital

Entendemos que a apresentação de atestado de capacidade técnica comprovando a experiência da Licitante, perante Órgãos Públicos, em operação, gerenciamento e manutenção de Terminais Rodoviários - que possuam as mesmas características comerciais do Objeto licitado (Lojas, restaurantes, bares, lanchonetes...) e números superiores em área construída e ABL - atenderá o referido item do Edital satisfatoriamente. Nosso entendimento está correto?

RESPOSTA:

O entendimento pode estar correto.

Desde que o atestado de capacidade técnica apresentado em cumprimento ao disposto no item 14.5.1"b", do Edital, seja entregue na forma e nos termos exigidos no item 14.5, do Edital, o requisito será atendido.

SOLICITAÇÃO: disponibilização do Estudo de Viabilidade em formato Excel.

O Relatório de Modelagem Econômico-Financeira encontra-se disponível no seguinte endereço eletrônico https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Destacamos que todos os documentos disponibilizados neste endereço são meramente referências e não possuem vinculação ao processo licitatório. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco.

QUESTIONAMENTO 4: Solicita a elaboração de item que conceitue e permita que a concessionária possa cobrar dos permissionários a Taxa de Administração, visto que esta não se confunde com a concessão nem tampouco com a taxa condominial.

RESPOSTA: A taxa condominial endereçada nas Cláusulas 15.2.5, 15.6.xviii e 15.6.4, do Anexo III – Minuta de Contrato, não se confunde com a taxa de administração de condomínio. A taxa de administração do condomínio, se presta a remunerar, como o próprio nome diz, os serviços de administração condominial.

Contudo, como bem expõe o item 3 do Edital, a Cláusula 5ª do Anexo III – Minuta de Contrato e, especialmente, o item 5.2.1 do Anexo II – Termo de Referência, a administração da Área da Concessão é justamente um dos encargos centrais da Concessionária enquanto do Uso do bem concedido. Nesse sentido, cabe à Concessionária a reforma, restauração, requalificação, manutenção, gestão e operação do Mercado Público Central de Porto Alegre, em conformidade com o disposto na Cláusula 15.6, do Anexo III – Minuta de Contrato.

Caso entenda por pertinente, a Concessionária poderá subcontratar terceiros com a expertise em determinada área para executar suas obrigações e encargos de forma mais adequada e eficiente, como por exemplo, uma administradora de condomínios, conforme a Cláusula 17.1.v, do Anexo III – Minuta de Contrato. Exemplo disso, é que o Estudo Econômico-Financeiro Referencial previu no item 5, c, ii, custos atinentes a essas atividades. Importante salientar neste ponto, que o referido estudo é referencial e, portanto, não vinculante, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência.

Eventual cobrança de taxa de administração de condomínio junto aos locatários, portanto, ficaria adstrita à relação privada constituída entre essas partes. Convém destacar, ainda, que as relações inicialmente estabelecidas com os locatários que atualmente executam suas atividades na condição de permissionários, guardará observância aos termos da Cláusula 15.2, do Anexo III – Minuta de Contrato.

QUESTIONAMENTO 5: Solicita a definição do termo “situação irregular” presente no item 7.1.4.1 e Solicita a conceituação do que seria “acontecimento entendido como irregular” do Item 5.4.7.

RESPOSTA: A Cláusula 7.1.4, do Anexo III – Minuta de Contrato, apresenta situação atinente à transição dos acordos de Termo de Permissão de Uso (“TPU”) para contratos de direito privado, na forma disposta na Cláusula 15.2, do Anexo III – Minuta de Contrato.

Nesse contexto, tem-se que, para fins de emissão do Termo de Entrega de Bem Público, o Poder Concedente será responsável pela revogação dos TPUs, possibilitando a assinatura dos contratos de direito privado entre a Concessionária e os permissionários que estejam em situação regular.

Diante da impossibilidade de se prever todas as formas possíveis de descumprimento do termo de permissão de uso, optou-se pela utilização de conceito jurídico indeterminado, mecanismo amplamente difundido pela teoria geral do contrato, em que se define a consequência jurídica da verificação de determinado fato, transferindo-se ao aplicador da norma, com base na situação concreta, a verificação da ocorrência da sua hipótese de incidência. Desse modo, a definição do conceito jurídico indeterminado ocorrerá a partir de um cotejo analítico da situação fática posta e o que fora previsto no TPU. Em outras palavras, o conteúdo do termo ‘situação

irregular' será obtido pelo aplicador do contrato, diante de uma interpretação a contrario sensu do que seria considerado exercício regular do termo de permissão de uso.

Assim como em qualquer negócio jurídico, nos TPUs, a regularidade da execução do acordo fica diretamente atrelada ao adimplemento das obrigações pactuadas. Portanto, havendo inadimplemento contratual de uma das partes, tem-se deflagrada uma situação irregular. Nessa linha, irregulares serão todos aqueles permissionários que não estiverem adimplentes com as obrigações acordadas no âmbito dos respectivos TPUs.

A própria lei geral das licitações, lei 8.666/93, utilizou-se em diversos momentos de conceitos jurídicos indeterminados, como 'interesse público', 'notória especialização', 'regularidade fiscal', 'artista consagrado' etc.

Isto posto, tratando-se de questão basilar de qualquer acordo expresso de vontades, não se vislumbra a necessidade de definição do termo "situação irregular", tendo em vista que não se verifica omissão, mas técnica redacional utilizada de modo a abarcar o maior número de hipóteses.

QUESTIONAMENTO 6: No caso das situações irregulares, em quantos dias a Prefeitura garante a desocupação e a entrega dos espaços? Haverá compensação financeira pelos períodos em que os espaços não estiverem liberados para exploração comercial?

RESPOSTA: Como bem dispõe a Cláusula 7.1.4.1, do Anexo III – Minuta de Contrato, caberá ao Poder Concedente promover todas as medidas necessárias para a desocupação dos espaços cujos TPUs estejam em situação irregular.

A desocupação desses espaços seguirá, portanto, o rito aplicável a qualquer ocupação irregular de próprio municipal, observados os termos pactuados no respectivo TPU.

Nesse sentido, apurada a condição irregular, o Poder Concedente expedirá o Aviso de desocupação do espaço em prazo determinado. Não havendo a desocupação no período estipulado, o aviso será seguido das medidas judiciais aplicáveis ao caso.

O Poder Concedente não medirá esforços para realizar a completa desocupação dos espaços ocupados irregularmente até a emissão do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO, momento pelo qual a CONCESSIONÁRIA assumirá a gestão do Mercado Público. Conforme cláusula 31ª, é risco do PODER CONCEDENTE a desocupação e respectivos custos relativos a eventual PERMISSIONÁRIO em situação irregular.

Importante destacar, ainda, que a desocupação e os respectivos custos relativos a eventual Permissionário em situação irregular é um risco assumido pelo Poder Concedente, conforme disposto na Cláusula 31.1.vi, do Anexo III – Minuta de Contrato. Nessa linha, eventos que venham a causar à Concessionária efeitos econômicos, positivos ou negativos, cujos riscos tenham sido alocados ao Poder Concedente, ensejarão o reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato, a rigor do disposto na Cláusula 33ª, do Anexo III – Minuta de Contrato.

QUESTIONAMENTO 7: Ainda no item 7.1.4.1, solicita a criação de subitem que especifique os procedimentos quanto da desocupação dos permissionários com TPUs irregulares.

RESPOSTA: Como bem dispõe a Cláusula 7.1.4.1, do Anexo III – Minuta de Contrato, caberá ao Poder Concedente promover todas as medidas necessárias para a desocupação dos espaços cujos TPUs estejam em situação irregular.

A desocupação desses espaços seguirá, portanto, o rito aplicável a qualquer ocupação irregular de próprio municipal, observados os termos pactuados no respectivo TPU.

Nesse sentido, apurada a condição irregular, o Poder Concedente expedirá o Aviso de desocupação do espaço em prazo determinado. Não havendo a desocupação no período estipulado, o aviso será seguido das medidas judiciais aplicáveis ao caso.

Não há qualquer sentido, lógico ou jurídico, de se limitar, ex ante, a atuação municipal para a consecução do referido objetivo. Atribuída ao Município a responsabilidade de promover todas as medidas necessárias à desocupação, é despicienda a previsão editalícia que defina o procedimento, o qual será definido por seus agentes, conforme a melhor solução que a situação fática indicar. Ademais, tal previsão seria inócua, tendo em vista que o contrato não poderia afastar demais instrumentos legais postos à disposição da Procuradoria-Geral do Município para a retomada do domínio do bem.

Ainda, ressalta-se que cabe ao Poder Concedente a apuração e o fornecimento à Concessionária da relação dos permissionários em situação regular, em observância à Cláusula 15.2.3, do Anexo II – Minuta de Contrato.

Por conseguinte, tratando-se de situação de subsunção às normas aplicáveis ao caso específico, bem como das medidas judiciais aplicáveis à ocupação irregular de próprio municipal, não se vislumbra a necessidade de especificação da procedimentalização acerca da desocupação dos imóveis no bojo do Edital.

QUESTIONAMENTO 8: Solicita esclarecimento sobre o tipo de sistema de ar condicionado e/ou refrigeração deverá ser instalado ou mantido.

RESPOSTA: Não consta no Edital qualquer obrigatoriedade de instalação de “ar condicionado”, mas sim de um sistema de Refrigeração e Exaustão, conforme disposto nos itens 5.2.1.I, do Anexo III – Termo de Referência, e 12, do Anexo II.b – Termo de Referência das Intervenções Obrigatórias. Embora o item 5.4.6.d, do Anexo II – Termo de Referência apresente o termo “ar condicionado” em sua redação, trata-se apenas de um rol exemplificativo de equipamentos em que deverão ser empregados serviços de manutenção realizados “por empresas especializadas e profissionais devidamente capacitados”. Assim sendo, não há que se falar em especificações para “ar condicionado” no Edital.

A menção à manutenção de um possível equipamento de ar condicionado é meramente exemplificativa, buscando mostrar que a futura concessionária deverá garantir a adequada manutenção de todos os equipamentos instalados no espaço. Porém, não há qualquer obrigação de intervenção relacionada à instalação de um sistema de ar condicionado no Mercado Público, o que pode ser confirmado pela leitura de todo o Termo de Referência associado às intervenções obrigatórias. De fato, o que se prevê como encargo da futura concessionária, conforme o item 5.2.1., alínea “I”, do Anexo II – TERMO DE REFERÊNCIA, e o item 12, do Anexo II.b – TERMO DE REFERÊNCIA DAS INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS DO MERCADO PÚBLICO DE PORTO ALEGRE, é a instalação, manutenção e operação de sistema de refrigeração e exaustão no Mercado Público. O sistema refrigeração se refere às águas de condensação,

visando proporcionar às lojas e bancas do Mercado Público o fornecimento de água à temperatura e vazão adequada, para suprir os condensadores dos equipamentos de refrigeração e ar condicionado, próprios de cada estabelecimento. Por outro lado, o sistema de exaustão se refere à ventilação subestação transformadora. Importa ressaltar que as referidas intervenções estão apresentadas nos projetos de engenharia referenciais, não vinculantes ao edital de licitação

Com o objetivo de conferir ainda maior clareza ao referido ponto, o Município de Porto Alegre, por meio da Comissão Especial de Licitação dos Programas Estruturantes e Projetos Prioritários, disponibilizou o Comunicado Relevante nº 01, que pode ser acessado no endereço eletrônico https://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?reg=85&p_secao=256.

QUESTIONAMENTO 9: Solicita se existe a possibilidade de aumentar o prazo da obra. Se sim, por quanto tempo?

RESPOSTA: De acordo com as Cláusulas 7.2, 15.6.vi, ambas do Anexo III – Minuta de Contrato, os INVESTIMENTOS ESTIMADOS OBRIGATÓRIOS deverão ser realizados em até 48 (quarenta e oito) meses da publicação do TERMO DE ENTREGA DE BEM PÚBLICO.

Sob esta perspectiva, a Cláusula 8.2, do Anexo III – Minuta de Contrato estabelece que o prazo de entrega de qualquer obra relativa aos INVESTIMENTOS ESTIMADOS OBRIGATÓRIOS, dispostos no Anexo II - Termo de Referência, somente será objeto de prorrogação mediante manifestação fundamentada da CONCESSIONÁRIA e aceitação do PODER CONCEDENTE, com a competente formalização de termo aditivo.

Salientamos que eventual prorrogação do prazo para entrega das obras e investimentos, de acordo com a Cláusula 8.2.2, do Anexo III – Minuta de Contrato, não ensejará alteração do prazo da concessão ou direito a reequilíbrio econômico-financeiro, servindo tão somente para elidir a incidência da respectiva sanção contratual pelo atraso.

Ademais, é oportuno destacar que fica facultado à Concessionária a utilização dos PROJETOS EXECUTIVOS referenciais disponibilizados no Anexo II - Termo de Referência, sendo permitida, ainda, a alteração do método aplicado. Contudo, caso opte pela utilização dos PROJETOS EXECUTIVOS referenciais, a Concessionária assume integral responsabilidade técnica por estes, não cabendo qualquer reivindicação quanto a erros e omissões, reequilíbrio econômico-financeiro ou reequilíbrio de prazo e/ou cronograma, devendo realizar sua complementação e aprovação quando necessários, conforme item 5.2.1.n, do Anexo III – Termo de Referência.

QUESTIONAMENTO 10: Porque a garantia de proposta deverá ter validade de 1(um) ano, renovável por mais 1(um) ano, em caso de uso de seguro garantia (item 14.6.11 do edital), sendo que a validade da proposta é estabelecida pelo edital é de 180 dias? Porque se for usada a Fiança Bancária, o prazo de garantia é apenas de 180 dias? Porque dois prazos de cobertura distintos, sendo que a finalidade é a mesma?

RESPOSTA: O prazo de validade da Garantia de Proposta disposta no item 14.6.11, do Edital é de 180 dias. Este item foi objeto de alteração por meio da Errata de Edital, divulgada no DOPA, Edição 6288, do dia 06/07/2020, e disponibilizada no endereço eletrônico da Concorrência

QUESTIONAMENTO 11: O seguro solicitado no Edital se refere a todo o contrato incluindo o valor estimado de manutenção e gestão que seria o condomínio. No nosso ponto de vista, o seguro deve ser apenas referente ao valor estimado de obras a serem realizadas. Solicita dessa forma que mantenha os 5% do valor total de obras do contrato (40mm) enquanto as obras estiverem em andamento e exclua a apresentação de seguro de 2,5% após as obras estiverem finalizadas em função do compromisso já estar concluído.

RESPOSTA: A solicitação não aponta o item ou Cláusula do Edital a ser esclarecido, prejudicando, assim, uma resposta indicativa da Comissão. Entretanto, entendendo-se que o pedido de esclarecimento em tela refere-se ao disposto na Cláusula 34ª, do Anexo III – Minuta de Contrato, esclarecemos que a Garantia de Execução do Contrato não se furta somente às questões atinentes às obras a serem executadas, como se vê do conteúdo da Cláusula 34.2, do Anexo III – Minuta de Contrato. Nesse sentido, a Garantia de Execução do Contrato deverá ser prestada nos patamares exigidos na Cláusula 34.1, do Anexo III – Minuta de Contrato, estando em perfeita consonância com o disposto no §1º, do art. 56 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

QUESTIONAMENTO 12: Solicita a inserção de item que permita a cobrança taxa de uso dos banheiros.

RESPOSTA: Conforme o artigo 1º da Lei Municipal nº 11.233, de 22 de março de 2012, é proibida a cobrança para utilização de banheiros em estádios esportivos, terminais rodoviários, terminais metroviários e espaços públicos no Município de Porto Alegre.

QUESTIONAMENTO 13: A apólice de seguro garantia de proposta, pode ser apresentada, no valor integral previsto no edital, apenas pela empresa líder do consorcio ou tem que ser apresentado proporcionalmente por cada participante? A apólice pode ser apenas no nome da empresa líder ou tem que constar o nome do consorcio?

RESPOSTA: Conforme prevê a cláusula 14.6.3 do Edital, os Licitantes organizados em Consórcio deverão apresentar a Garantia de Proposta em nome de um ou mais Consorciados ou, ainda, do Consorciado Líder, devendo indicar, expressamente, o nome do Consórcio e de todos os Consorciados com suas respectivas participações percentuais, independentemente de a Garantia de Proposta ter sido prestada por um ou mais Consorciados, ou somente pelo Consorciado líder.