



SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DOS PROGRAMAS ESTRUTURANTES E PROJETOS PRIORITÁRIOS - SMF
ATA Nº DE JULGAMENTO DE IMPUGNAÇÃO - CONCORRÊNCIA 10/2020

Trata a presente análise do julgamento da impugnação apresentada pela **ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO DO MERCADO PÚBLICO CENTRAL DE PORTO ALEGRE** (11008193) contra o edital de Concorrência n.º 10/2020, cujo objeto é a *"CONCESSÃO DE USO DO MERCADO PÚBLICO CENTRAL DE PORTO ALEGRE, nos termos estabelecidos no Edital e seus Anexos"*.

1. TEMPESTIVIDADE

O instrumento convocatório foi publicado em 05/06/2020 através do DOPA, DOU e Jornal das Cidades (10552082, 10550609 e 10555933), estando sua abertura aprazada para o dia 31/07/2020, tempestiva portanto a impugnação apresentada em 24/07/2020 (11008193).

2. OBJETO DA IMPUGNAÇÃO

Preliminarmente, o Impugnante refere ter apresentado pedido de esclarecimentos acerca de alguns pontos repisados na Impugnação, que até o momento de sua apresentação ainda não haviam sido respondidos. Nesse sentido, importa esclarecer que, em consonância com a legislação pertinente e, em especial, com o item 10.5 do Edital, todos os pedidos de esclarecimentos e suas respectivas respostas já constam disponibilizados no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/smf/default.php?reg=85&p_secao=256.

Feito este esclarecimento inicial, passamos ao conteúdo impugnado.

A Impugnação alega a existência de inconsistências no instrumento convocatório que maculariam a sua regularidade. Nessa senda, impugnou, em resumo:

- (i) a restrição à competitividade do certame decorrente da publicação do Edital no momento atual (Pandemia Covid-19);
- (ii) a carência de regras protetivas aos aspectos imateriais do Mercado Público;
- (iii) a inexistência de definição quanto ao conceito de "permissionário regular"; e
- (iv) a possibilidade de cobrança de valores para rateio das despesas condominiais dos futuros Locatários.

3. ANÁLISE E JULGAMENTO

3.1 Da Licitação no Cenário da Pandemia

A Impugnante alega que a publicação do certame no atual momento de vigência de medidas restritivas impostas pelo enfrentamento à pandemia de Covid-19, restringe o caráter competitivo do Edital. Nessa perspectiva, questiona a possibilidade de obtenção dos documentos necessários à elaboração de Proposta, enfatizando os riscos que tal conjuntura poderia trazer ao interesse público, obstaculizando o caráter competitivo da licitação.

Primeiramente, conforme ensina a doutrina e consubstancia a jurisprudência do STF e STJ, compete a Administração Pública a análise da conveniência e oportunidade da realização de obras, concessões, parcerias e demais atos, desde que em observância à legislação sob o prisma dos princípios jurídicos.

Nesse sentido, pertinentes são as lições de Alexandrino e Paulo (2006, p. 144) ao mencionar que *conveniência e oportunidade formam o poder discricionário e esses elementos permitem que o administrador público eleja, entre as várias condutas previstas em lei, a que se traduzir mais propícia para o interesse público*.

Importante mencionar que a alegação de frustração do caráter competitivo do certame motivada pelas medidas restritivas de combate à pandemia não encontra amparo na praxis das licitações realizadas sob a égide deste contexto normativo.

À título exemplificativo, esta Comissão registra que no período decorrido entre os dias 13 e 21 de julho de 2020, foram realizadas 7 (sete) concorrências públicas no Município de Porto Alegre. Em todas essas licitações inexistiram problemas acerca da obtenção de documentos para participação nos certames. Em verdade, registou-se uma ampla competição, tendo a seguintes presença de correntes por licitação: Concorrências de nº 17/2019 (08 concorrentes), 20/2019 (08 concorrentes), 22/2019 (05 concorrentes), 02/2020 (03 concorrentes), 03/2020 (06 concorrentes), 07/2020 (04 concorrentes) e 08/2020 (05 concorrentes), o que demonstra que o cenário normativo pandêmico em nada frustrou o âmbito concorrencial.

Logo, não se vislumbra situação que restrinja a competitividade entre os concorrentes, contrariamente ao que faz crer o Impugnante. Tanto é assim, que o próprio Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul- TCE/RS, entendeu plenamente possível a manutenção da data e da forma de entrega dos envelopes, conforme decisão monocrática exarada nos autos do Processo de Inspeção Especial nº 30344-0200/19-2.

Adicionalmente, importante ressaltar que a publicação do presente Edital, faz-se tanto ou mais necessário numa conjuntura de escassez de recursos do que durante tempos de bonança.

Como leciona a tradicional teoria macroeconômica fundada por lorde John Maynard Keynes, um dos vetores mais diretos e efetivos para a recuperação da atividade econômica após momentos de depressão são os investimentos diretos em infraestrutura, notadamente no setor de construção civil. Isso ocorre porque a injeção de recursos num setor altamente intensivo em mão-de-obra não apenas gera empregos diretos para os trabalhadores do próprio setor, mas abre espaço também ao chamado efeito multiplicador da renda, que se verifica à medida que os salários recebidos pelos trabalhadores se revertem em consumo, o que, por sua vez, aquece outros setores da economia, num efeito cascata que se difunde e multiplica o efeito positivo direto inicial.

Porém, como num cenário econômico recessivo não é simples encontrar agentes privados dispostos a investir, a solução mais à mão para governos que buscam reativar suas respectivas economias pode ser o aporte de investimentos públicos diretos, ainda que sejam irrelevantes em seu mérito e até deletérios em termos fiscais. Exemplo mais famoso desse tipo de política foi o New Deal, implementado pelo governo Roosevelt nos Estados Unidos a partir de 1933 como forma de mitigar os efeitos da grande crise de 1929, e que incluía maciços investimentos públicos em obras.

Passado quase um século, a alternativa do puro e irresponsável gasto público direto para reaquecimento da economia felizmente não está mais tão ao alcance dos governos, o que diminui os efeitos colaterais de longo prazo trazidos por atos de irresponsabilidade fiscal. Contudo, as lições de Keynes a respeito da importância de investimentos geradores de emprego e renda para a recuperação de emprego e renda continuam não apenas atuais, como absolutamente observáveis de modo empírico. A melhor saída seria então que os governos pudessem encontrar, em momentos de crise, uma forma de viabilizar investimentos sem que isso significasse uma piora das contas públicas, sem que isso significasse o desvio para outros fins de recursos públicos tão fundamentais para áreas sociais elementares.

A essa altura possivelmente já tenha ficado claro que o processo que levará à concessão do Mercado Público consegue atingir justamente esses dois objetivos. Viabiliza investimentos privados estimados em cerca de R\$ 40 milhões ao longo dos quatro primeiros anos do contrato, período que coincidirá com o momento imediatamente posterior à maior crise econômica do século para Porto Alegre e para todo o Brasil, fruto de um fator absolutamente exógeno e imprevisível. Claro é que tais investimentos seriam bem-vindos em qualquer conjuntura, mas na atual, de absoluta necessidade de incentivos à recuperação econômica, eles se fazem ainda mais estritamente louváveis.

Diante do exposto, não merecem guarida os argumentos apresentados pelo Impugnante, na medida em que o recente histórico de realização de certames semelhantes e a conveniência e oportunidade da publicação do Edital, respaldam o interesse público em questão.

3.2 Quanto à alegação de o Edital Concorrência nº 10/2020 ser “carente de regras mais específicas e protetivas dos aspectos imateriais associados ao comércio peculiar constituído no Mercado Público”.

O Impugnante apresenta uma série de normas acerca do patrimônio histórico cultural brasileiro e às correlaciona com o Mercado Público Central de Porto Alegre, incluindo a Lei Municipal nº 4.317/1977, que fundamentou o Regulamento do Mercado Público Central de Porto Alegre e sua atribuição de bem cultural tombado.

A partir disso, o Impugnante alega que o Edital Concorrência nº 10/2020 *deixa de apresentar regras protetivas do Mercado Público, flexibilizando algumas condições para a efetiva proteção do patrimônio imaterial*. Ato contínuo, o Impugnante produz alegações a partir do conteúdo de itens do Anexo II – Termo de Referência, que, equivocadamente, entende estar em desacordo com a proteção do Patrimônio Imaterial do Mercado Público Central de Porto Alegre.

Contudo, conforme será demonstrado a seguir, os documentos editalícios encontram-se em perfeita consonância com as normas mencionadas na Impugnação, não havendo, pois, qualquer mácula ou afronta ao Patrimônio Material e Imaterial do Mercado no Edital.

3.2.1 Quanto às alegações inferidas a partir do conteúdo do item 5.4.2.p, do Anexo II – Termo de Referência

O Impugnante alega que a possibilidade de solicitação de modificação das diretrizes gerais de exploração do Mercado a cada 5 (cinco) anos permite a descaracterização cultural do Mercado. De todo modo, a presente inferência desconsidera a integralidade dos termos editalícios, em especial, o disposto no Anexo III – Minuta de Contrato.

Conforme disposto no item 5.4.2.p, do Anexo II – Termo de Referência, a Concessionária poderá submeter, a cada período de 5 (cinco) anos a partir da publicação do termo de Entrega de Bem Público, nos termos do Contrato, solicitação de modificação das diretrizes para exploração do Mercado Público Central de Porto Alegre.

Como se vê, a possível revisão quinquenal das Diretrizes Gerais de Exploração fica submetida ao disposto no Contrato. Nessa senda, de acordo com o explicitado na Cláusula 33.26, do Anexo III – Minuta de Contrato, a referida proposição será acompanhada de estudos, plano de negócios e demonstrações dos respectivos impactos ao longo da Concessão. Ainda, imperioso o destaque aos termos da Cláusula 33.26.2, do mesmo Anexo, que impõe que as eventuais alterações propostas serão analisadas

pelo Poder Concedente de acordo com a viabilidade técnica e econômica, sempre considerando a manutenção do patrimônio imaterial do Município relacionado no item 5.4.9, do Anexo III – Termo de Referência.

De forma mais direta, e considerando serem os patrimônios material e imaterial do Mercado cláusulas fundamentais e indissociáveis do presente processo de concessão, em linha com as normas de proteção do Patrimônio Histórico do Município de Porto Alegre e Histórico e Cultura do Estado do Rio Grande do Sul, toda e qualquer alteração proposta com o objetivo de se adequar às necessidades operacionais do Mercado e aos anseios da população deverá respeitar a identidade cultural e histórica do espaço.

Adicionalmente, importante mencionar que o Edital contempla em diversos pontos o respeito ao Patrimônio do Mercado, dos quais oportunamente mencionamos: itens 5, 5.2.1.o, 5.3.n, 5.4.2.1, 5.4.9, 5.4.10 do Anexo II – Termo de Referência, Anexo II.a – Tombamento, Cláusulas 15.6, 15.8 e 33.26, do Anexo III – Minuta de Contrato e Diretrizes das Apólices de Seguros.

Portanto, a rigor do disposto no Edital, em especial no Anexo III – Minuta de Contrato, não há que se falar em possibilidade de violação ao o Patrimônio Material e Imaterial do Mercado a partir do item impugnado.

3.2.2 Quanto às alegações inferidas a partir do conteúdo do item 5.2.1.m, do Anexo II – Termo de Referência

O Impugnante alega que o conteúdo do item 5.2.1.m, do Anexo II – Termo de Referência contempla a possibilidade de alterações no projeto arquitetônico do Mercado Público, bem como que seu conteúdo fulminaria “o patrimônio cultural representado pelo Mercado Público Central de Porto Alegre. Contudo, a presente alegação, novamente, não leva em conta a integralidade dos documentos editalícios.

Como se sabe, os anexos do Edital o integram como partes indissociáveis (item 2.1 do Edital), devendo, pois, seu conteúdo ser depreendido de forma integral. Nessa linha, o Edital Concorrência nº 10/2020, como já mencionado no item anterior, por diversas vezes explicita a necessidade de respeito às restrições e condições previstas no tombamento do Mercado como Patrimônio Histórico do Município de Porto Alegre.

De início, importante destacar que os Projetos arquitetônico e complementares referenciais, que compõem o Caderno de Engenharia, referidos no item impugnado, sequer são vinculantes ao Edital, a rigor do que preceitua o item 7, do Anexo II – Termo de Referência.

Diante do conteúdo do Edital, caberá à Concessionária atender às Intervenções Obrigatórias exigidas (Anexo II.b – Termo de Referência das Intervenções Obrigatórias do Mercado Público Central de Porto Alegre) em seus estritos termos, propondo um projeto executivo (Cláusula 15.6.viii, do Anexo III – Termo de Referência) que deverá ser aprovado e licenciado pelas instâncias administrativas competentes, inclusive pelo COMPAHC e EPAHC, no que tange às restaurações. Nesse contexto, a Concessionária poderá optar pela utilização dos projetos referenciais, assumindo a integral responsabilidade técnica pelos mesmos, não cabendo qualquer reivindicação quanto a erros e omissões, e submetendo-o, igualmente, a todas as aprovações necessárias.

Tem-se por oportuno, mais uma vez, repisar, exemplificativamente, alguns pontos do Edital que obstaculizam qualquer violação ao Patrimônio inerente ao Mercado Público Central de Porto Alegre: itens 5, 5.2.1.o, 5.3.n, 5.4.2.1, 5.4.9, 5.4.10 do Anexo II – Termo de Referência, Anexo II.a – Tombamento, Cláusulas 15.6, 15.8 e 33.26, do Anexo III – Minuta de Contrato e Diretrizes Gerais das Apólices de Seguros.

Logo, não assiste razão ao Impugnante, eis que o item Impugnado sequer se refere a Projeto de Executivo vinculante ao Edital e seu conteúdo não tem o condão de alterar o Patrimônio do Mercado. Ademais, ainda que o fizesse, a violação ao Patrimônio do Mercado estaria vedada pela integralidade do Edital e pelas normas competentes.

3.2.3 Quanto às alegações inferidas a partir do conteúdo do item 5.4.2.h, do Anexo II – Termo de Referência

O Impugnante alega que o conteúdo do item 5.4.2.h, do Anexo II – Termo de Referência afronta os futuros locatários e descaracteriza a cultura do Mercado. De todo modo, o item em questão em nada afronta o Patrimônio imaterial do Mercado e muito menos a relação jurídica a ser estabelecida com os futuros locatários.

Preliminarmente, conforme já exposto exaustivamente nos pontos anteriores, o Edital obsta qualquer alteração do Patrimônio Histórico Cultural do Município. Portanto, restam preservadas todas as características culturais do objeto licitatório. Ainda, vale mencionar o disposto no item 5.4.9, do Anexo II – Termo de Referência, que demonstra a preocupação específica acerca dessas características, dispondo, também, sobre o eventual levantamento de novos patrimônios imateriais atualmente não registrados (item 5.4.9.o).

Nesse contexto, toda em qualquer *pop up store*, que, repisa-se, poderá ser instalada somente em datas comemorativas, religiosas ou não, pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que não na encruzilhada central, guardará obediência ao disposto no Edital, inclusive quanto ao supramencionado item 5.4.9, do Anexo II – Termo de Referência. Dessa forma, não se vislumbra qualquer descaracterização da cultura do Mercado.

Quanto à pretensa afronta aos futuros Locatários, não há que se falar em prévia materialização editalícia de direito de exclusividade para realização de atividades, sendo plenamente viável a disposição acerca da possibilidade de instalações de *pop up stores*, desde que em consonância com as restrições impostas pelo Edital. Em que pese a inexistência de afronta ao pacto a ser firmado entre a Concessionária e os Locatários, as partes envolvidas nos acordos privados, poderão, desde que em estrita observância ao conteúdo do Contrato de Concessão, dispor sobre as condições de seus pactos, podendo, eventualmente, acordar algo nesse sentido.

Por conseguinte, afigura-se infundada a afronta em relação às normas de resguardo do Patrimônio do Mercado a partir do item editalício debatido.

3.2.4 Quanto às alegações inferidas a partir do conteúdo do item 5.4.3.a, do Anexo II – Termo de Referência

O Impugnante alega que o conteúdo do item 5.4.3.a, do Anexo II – Termo de Referência afronta a cultura do Mercado Público. De todo modo, o item impugnado em nada aflije o Patrimônio Histórico Cultural de Porto Alegre.

O mencionado item apenas dispõe sobre os horários de funcionamento do Mercado ao público externo. Nessa senda, fixa os horários em que necessariamente o equipamento deverá constar aberto e dispõe sobre a possibilidade de abertura 24 horas por dia. Repisa-se, trata-se de mera possibilidade. Assim, seja nos horários mínimos previamente estabelecidos pelo Edital, seja em horário que extrapole o mínimo previsto, permanecem presentes as obrigações de respeito às diretrizes sobre o Patrimônio Imaterial do Mercado.

Dessa forma, a possibilidade de abertura do equipamento durante 24h por dia, desde que respeitados termos previstos no Edital, em nada afronta o Patrimônio Histórico Cultural de Porto Alegre.

Nesse contexto, por todo exposto, não assiste razão ao Impugnante quanto à carência de regras mais específicas e protetivas dos aspectos imateriais associados ao Mercado Público, havendo plena consonância dos termos editalícios com as normas pertinentes.

Adicionalmente, conforme trecho da Decisão Monocrática proferida no âmbito do Processo de Inspeção Especial do TCE-RS nº 30344-0200/19-2, os documentos editalícios não expõem qualquer risco ao patrimônio histórico cultural da capital:

No particular, destaco o longo *iter* percorrido pela Administração para deflagrar a Concorrência Pública nº 10/2020, marcado por suas diversas etapas de definição e aperfeiçoamento da modelagem a ser adotada para a concessão do Mercado de Porto Alegre. Entre as alterações realizadas na proposta inicial do Executivo, colaciono aquelas destacadas pela própria Serviço Técnica desta Casa na Informação nº 39/2020 (peça 2825037):

“A propósito do quadro em exame, entendo que diversas estipulações inicialmente colocadas, as quais davam margem a uma espécie de “desnaturação” do Mercado, foram alteradas. **Assim, salvo melhor juízo, não se evidencia, no momento, risco quanto à preservação do patrimônio histórico cultural da Capital.**” (grifo nosso)

(Processo de Inspeção Especial nº 30344-0200/19-2 do TCE-RS. Decisão Monocrática Conselheiro Cezar Miola. P. 14)

3.3 Quanto à alegação de o Edital Concorrência nº 10/2020 não apresentar “especificação do conceito ou o que seria considerado ‘Permissionário Regular’ para fins deste processo licitatório”

O Impugnante contesta a ausência de definição expressa ao termo “permissionário regular”, por entender que a utilização de conceito jurídico indeterminado em Edital incorre em inobservância ao princípio do julgamento objetivo. De todo modo, a utilização do termo “permissionário regular” em nada frustra a impessoalidade que guiará o certame.

De início, importante abordar a inexistência de correlação direta entre o conceito de permissionário regular e o princípio do julgamento objetivo, que preside as licitações. A primazia da objetividade, que se relaciona diretamente com o princípio da impessoalidade e deve imperar em todas as licitações, diz respeito ao critério de julgamento do certame, e visa a garantir que a subjetividade não interfira nos resultados de um processo de contratação pública.

É de notória clareza que tal corolário, no caso em exame, não implica necessidade de conceituação dos permissionários regulares, posto que tal definição não afeta em medida alguma o critério de julgamento e nem tampouco o resultado da licitação.

A despeito da inexistência de correlação direta entre o princípio do julgamento objetivo e a presença de conceito jurídico indeterminado em disposição não se relaciona com o julgamento do certa, vejamos como o instrumento licitatório endereçou o tema.

O item 1.1.mm do Edital, apresenta definição de conceito relativo àqueles lojistas ou comerciantes, pessoas físicas ou jurídicas, que se encontram regularmente cadastrados pelo Poder Concedente e que são detentores de Termos de Permissão de Uso para espaço físico situado no Mercado Público Central de Porto Alegre. 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. A rigor do disposto na Cláusula 15.2.3, do Anexo III – Minuta de Contrato, caberá ao Poder Concedente fornecer a Concessionária a lista do Permissionários 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. 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. A própria impugnação em tela, fundamenta-se em previsão em que se utilizou o referido expediente, tendo em vista que o art. 41, § 1º, confere a qualquer cidadão legitimidade para impugnar o edital de licitação por irregularidade no instrumento, sem definir, contudo, o que seria considerado irregularidade.

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.

Nessa senda, importante reiterar que a forma utilizada para dispor o referido tema em nada frustra o princípio do julgamento objetivo da licitação, que se relaciona diretamente com o Princípio da Impessoalidade.

Assim, não merece prosperar a impugnação apresentada, uma vez que a apuração da regularidade de cada um dos Permissionários seguirá adstrita, objetivamente, ao adimplemento do conteúdo dos respectivos TPUs. Mantida, portanto, a regularidade dos termos editalícios.

3.4 Quanto à alegação de impossibilidade de o Edital Concorrência nº 10/2020 prever autorização para que a Concessionária, além dos valores descritos nos TPUs, possa exigir valores para rateio das despesas condominiais

O Impugnante alega que a possibilidade de cobrança de valores para rateio das despesas condominiais, prevista na Cláusula 15.2.5, do Anexo III – Minuta de Contrato, conflita com a padronização dos preços das permissões de uso contida na Resolução nº 01/03 da antiga Secretaria Municipal da Produção, Indústria e Comércio. Contudo, o Impugnante deixa de observar tanto a vigência da norma que embasa sua contestação, quanto a sua inaplicabilidade aos contratos de direito privado a serem firmados pelos futuros locatários.

Preliminarmente, destaca-se que o fundamento normativo apresentado pelo Impugnante neste tópico está revogado, fato que por si só afasta a viabilidade do pedido de impugnação.

A Resolução 01/03 foi revogada pela Resolução 001/2012, ambas emitidas pela antiga Secretaria Municipal da Produção, Indústria e Comércio, sendo assim, a norma referida pelo Impugnante não está em vigor. De todo modo, as referidas resoluções ficam adstritas aos Termos de Permissão de Uso do Mercado Público Central de Porto Alegre, não produzindo seus efeitos sobre os contratos de locação que poderão ser firmados em substituição aos TPUs previamente revogados.

Como já mencionado pela Impugnação, a Cláusula 15.2, do Anexo III – Minuta de Contrato prevê que a Concessionária firmará contratos de direito privado com os Permissionários que possuírem Termos de Permissão de Uso regulares no momento da assinatura do Contrato de Concessão de Uso do Mercado, respeitados os valores, os índices de correção, a área e a localização dispostas nos respectivos TPUs, os quais deverão ser revogados nos termos da Cláusula 16.1.i, do mesmo Anexo.

Por conseguinte, os contratos de locação a serem firmados deverão se afeioar aos valores atualmente pagos a título das Permissões de Uso. Além da obrigação pecuniária atrelada à locação, que seguirá os valores dos TPUs vigentes, poderão ser cobrados dos futuros locatários valores para o rateio das despesas condominiais, a rigor do que expõe a Cláusula 15.2.5, do Anexo III – Minuta de Contrato. Ainda, ressaltamos que o eventual rateio dos custos condominiais constará no Regulamento de Condomínio a ser elaborado pela Concessionária, com a participação dos futuros locatários, e aprovado pelo Poder Concedente

Posto isto, fica evidente a existência de dois momentos e duas relações regradas por instrumentos jurídicos bastante distintos: Termo de Permissão de Uso e Contrato de Locação.

O primeiro, aquele existente até o momento de emissão Termo de Entrega de Bem Público à Concessionária, no qual os permissionários possuem uma relação jurídica de Direito Público precária com a Municipalidade, por meio de Termo de Permissão de Uso. E o segundo, no qual a partir da emissão do Termo de Entrega do Bem Público, a Concessionária inicia sua relação com aqueles permissionários em situação regular que optaram por exercer a possibilidade de firmar contratos de locação com valor limitado aos montantes previamente pagos a título de outorga ao Município de Porto Alegre.

Repisa-se, portanto, que o Edital confere aos permissionários regulares somente a garantia de que o valor das locações não ultrapassará os valores atualmente pagos no âmbito dos Termos de Permissão de Uso. Da mesma forma, garante à Concessionária a possibilidade de cobrança de valores para rateio das despesas condominiais. Ademais, importante destacar que, a rigor do que dispõe o item 5.4.10.d, do Anexo II – Termo de Referência, o Edital prevê a necessidade do Regulamento do Condomínio, que deverá ser elaborado em conjunto com os Locatários, dispor sobre o rateio das despesas condominiais.

Nesses termos, tem-se que os referidos ditames editalícios em nada frustram o conteúdo da Resolução 001/2012 da antiga SMIC, embora não tenha sido esta a norma apontada como fundamento pelo Impugnante. Portanto, não assiste razão à Impugnante quanto aos termos contestados.

4. CONCLUSÃO

Por todo o acima exposto, considerando que as disposições do Edital estão em plena consonância com a Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e com a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com o Patrimônio Histórico Cultural de Porto Alegre, sendo elas adequadas para a caracterização do objeto da Licitação e a plena viabilidade de elaboração de propostas pelos Licitantes, entendendo que foram cumpridas as normas legais pertinentes e que o interesse público foi atendido, restam afastadas as hipóteses de inconsistências no instrumento convocatório do processo licitatório, portanto esta Comissão julga **IMPROCEDENTE** a impugnação apresentada pela Associação do Comércio do Mercado Público Central de Porto Alegre.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Novello Cezarotto, Técnico Responsável**, em 29/07/2020, às 14:19, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Barcellos Pujol de Souza, Servidor Público**, em 29/07/2020, às 14:19, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Wilson Pereira Ramos, Técnico Responsável**, em 29/07/2020, às 14:25, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **11040795** e o código CRC **AE2322AF**.

