

RESPOSTAS AOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS

Número da questão	Item ou Cláusula	Esclarecimento Solicitado
1.	<p>Cláusula 12.2, alínea “nn”, da minuta de Contrato:</p> <p>“12.2. São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO e em seus ANEXOS, e na legislação aplicável: [...] nn) manter, até o término da Fase I-B, o valor do aluguel cobrado dos PERMISSIONÁRIOS pela CONCESSIONÁRIA em montante não superior ao preço público vigente na DATA DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO, somado ao VALOR FIXO MENSAL DE RATEIO de R\$ 62,56 (sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos);”</p>	<p>Considerando:</p> <p>a) Que a cláusula 12.2, alínea “nn” do Contrato prevê que o valor fixo mensal do rateio é de R\$62,56;</p> <p>b) Que a cláusula 1.1, alínea “fff”, define o valor mensal de rateio como “<i>valor a ser pago mensalmente pelos PERMISSIONÁRIOS após a conclusão da Fase I-B, pelo período de 2 (dois) anos. O rateio envolverá os encargos provenientes do funcionamento e operacionalização tanto da área ocupada pelos permissionários, quanto das áreas de uso comum e corresponderá ao valor apresentado em planilha de composição dos encargos a ser disponibilizada pela CONCESSIONÁRIA aos PERMISSIONÁRIOS e afixada em local próprio. As planilhas deverão refletir o custo efetivo das áreas de uso comum do período a ser rateado;</i>”;</p> <p>c) Considerando que em resposta a pedido de esclarecimento anterior o Município confirmou que o valor fixo mensal de rateio possui natureza de “<i>taxa de condomínio para rateio de despesas</i>”;</p> <p>d) Considerando que em resposta a pedido anterior o Município confirmou, inclusive, a possibilidade de ser constituído condomínio dotado de CNPJ próprio e distinto do CNPJ da futura Concessionária;</p> <p>Solicita-se o seguinte esclarecimento:</p> <p>(i) Considerando a natureza de “<i>taxa</i>” condominial do valor fixo mensal de rateio, entendemos que o rateio de despesas condominiais não se confunde com as receitas operacionais da Concessionária, razão pela qual não deverá integrar a base de cálculo da outorga variável. Está correto o nosso entendimento?</p> <p>O entendimento não está correto. A minuta de contrato (anexo II) estabelece no item 19.2.d que as receitas operacionais resultantes da exploração do Mercado deverão assegurar à Concessionária o cumprimento das obrigações do contrato e seus anexos, entre os quais estão as despesas operacionais.</p>
2.	Plano de Negócios Referencial (Anexo	Considerando o Plano de Negócios de Referência (anexo VIII do edital), no item 5.4 que trata dos tributos incidentes

	VIII do Edital)	<p>sobre as receitas da concessionária, devemos entender que o ISS recairá apenas sobre as “receitas de serviços explorados”, não sendo incidente sobre outras receitas não provenientes de prestação de serviços como, por exemplo, a locação de bens imóveis. Nosso entendimento está correto?</p> <p>A concessionária deverá observar a legislação tributária em vigor.</p>
3.	<p>Item 1.2 (Parâmetros Mínimos de Dimensionamento) do Anexo IV do Edital (Plano de Qualidade de Serviço):</p> <p>“Área dos Boxes: área mínima necessária para instalação de máquinas e equipamentos por parte dos ocupantes dos boxes (lojista)</p> <p>- Novos locatários: 45 m² (com exceção de quiosques)”</p>	<p>Considerando a necessidade de a Concessionária contar com liberdade negocial compatível com as demandas das empresas interessadas em locar as áreas dos boxes do Mercado Santo Amaro;</p> <p>Considerando que o engessamento desnecessário da liberdade negocial da Concessionária, sem que tal engessamento possua qualquer correspondência com a garantia de qualidade dos serviços delegados, prejudica a competitividade do certame e o princípio constitucional da busca da proposta mais vantajosa para o interesse público (art. 37, XXI da CF/88);</p> <p>Considerando, ainda, que há demanda no mercado para diferentes usos e tipos de produtos, que, por sua vez, envolvem áreas de boxes maiores ou menores que 45m²;</p> <p>Solicitamos que a área mínima de 45m², prevista no item 1.2 (Parâmetros Mínimos de Dimensionamento) do Anexo IV do Edital (Plano de Qualidade de Serviço), seja flexibilizada para permitir o dimensionamento de boxes com áreas inferiores e evitar o engessamento da atuação da futura Concessionária.</p> <p>Houve a retificação do edital que deve ser observada.</p>
4.	Plano de Negócios Referencial (Anexo VIII do Edital)	<p>Considerando que:</p> <p>a) a Concessionária será a responsável pela realização das obras e investimentos no imóvel objeto da Concessão; e</p> <p>b) entre as projeções de investimentos constantes no Edital e seus anexos não há menção às despesas com a instalação/montagem das novas lojas pelos atuais permissionários.</p> <p>Entendemos que os custos/despesas com a montagem e instalação das novas lojas dos atuais e futuros permissionários serão arcados pelos próprios permissionários, e não pela Concessionária. Está correto o nosso entendimento?</p>

		<p>Conforme item 3.3.1 (Serviços Operacionais) do Anexo III do Edital – Caderno de Encargos a Concessionária deve manter as instalações em condições de funcionamento adequado durante toda a vigência do contrato, devendo executar ou subcontratar, para tanto, todos os serviços necessários à plena operação do Mercado.</p> <p>O item 3.5.1 (Manutenção) do mesmo anexo acrescenta que em relação ao item “Equipamentos e mobiliários”, a obrigatoriedade de manutenção desses itens por parte da CONCESSIONÁRIA se restringe àqueles adquiridos por esta e devidamente identificados, não abarcando os itens obtidos pelas empresas inquilinas, ainda que instalados no MERCADO.</p>
5.	N/A	<p>Considerando:</p> <p>a) Que após o incêndio ocorrido no Mercado de Santo Amaro, o Município providenciou a instalação de uma estrutura provisória para alojamento dos permissionários;</p> <p>b) Que os custos referentes à operação da estrutura provisória de alojamento dos permissionários serão assumidos pela Concessionária;</p> <p>c) Que as licitantes devem elaborar proposta comercial adequada ao objeto licitado, considerando todos os custos a serem incorridos na execução dos serviços, nos termos do item 14.7 do Edital;</p> <p>Reitera-se a solicitação anterior para que sejam disponibilizadas as relações de custos/despesas existentes hoje com a operação da estrutura provisória do Mercado de Santo Amaro.</p> <p>Aos interessados na CONCORRÊNCIA NACIONAL nº 001/SMTE/2018, informamos que infraestrutura provisória existente no Mercado do Santo Amaro foi disponibilizada por meio dos Termos de Comodato nº 001/2017/SMTE e nº 002/2017/SMTE, firmados respectivamente com as empresas Tópico Locações de Galpões e Equipamentos para Industrias S/A, CNPJ/MF nº 08.259.544/0006-99; e Eurobras Construções Metálicas Modulares Ltda, CNPJ/MF sob o nº 44.721.769/0001-74.</p> <p>O Comodato nº 001/2017/SMTE teve como objeto o recebimento de galpão em estrutura metálica estimado em R\$ 145.487,86.</p> <p>O Comodato nº 002/2017/SMTE teve como objeto o recebimento dos itens relacionados a seguir:</p>

Item	Modelo	Quantidade	Valor mensal
Sanitários	EBTA13/7WC	2	R\$ 1.281,80
Lojas individuais	EBTA13/0 com lateral vão livre	10	R\$3.727,00
Lojas	EBTA26/0 – 2 módulos EBTA13/0	14	R\$ 10.491,60