

RESPOSTAS AOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS POR INTERESSADOS

CONCORRÊNCIA NACIONAL nº 001/SMDE/2018

| Número da questão | Item ou Cláusula | Esclarecimento Solicitado |
|-------------------|--|--|
| 1. | Anexo I – Modelos e Declarações Cláusula 15.1.1 do Edital | <p>Considerando os documentos exigidos na cláusula 15.1 do Edital, isto é, as declarações gerais;</p> <p>Considerando que, para a data anteriormente programada de abertura dos envelopes, isto é, 22 de novembro de 2018, o licitante já providenciou tais documentos, com assinatura do representante legal com firma reconhecida;</p> <p>Assim, gostaríamos de saber se os documentos constantes do item 15.1.1 do edital já elaborados e assinados podem ser reaproveitados para o certame atual.</p> <p>Resposta</p> <p>Apesar de não ter havido alterações nos modelos e declarações elencados no item 15.1.1 do Edital, é recomendável que as declarações sejam firmadas na época da entrega dos envelopes da licitação.</p> <p>Quanto ao restante dos documentos exigidos, é importante o licitante atentar ao prazo de validade dos documentos. Estes prazos estão informados no Edital, bem como nos anexos que compõem o rol de documentações desta licitação.</p> |
| 2. | Anexo I – Modelos e Declarações Valor mínimo do seguro garantia | <p>O item 5 dos Termos e Condições Mínimas do Seguro Garantia estipula o seguinte:</p> <p>5. Valor da Garantia: a apólice de Seguro-Garantia</p> |

| | | |
|----|-----------------------------------|--|
| | | <p>deverá prever o montante de indenização de [determinar montante].</p> <p>Existe um montante mínimo de valor de garantia?</p> <p>Resposta</p> <p>O item 15.6.1. do Edital de Licitação estabelece o valor de garantia de proposta a ser apresentado pelos Licitantes para fins de participação no certame, ou seja, R\$ 551.718,00 (quinhentos e cinquenta e um mil, setecentos e dezoito).</p> |
| 3. | Item 1.3.2 do Anexo VI do Edital. | <p>Após detida análise do instrumento de edital e anexos, verificou-se insuficiente o regramento quando aos interesses, direitos e garantias dos permissionários durante este interregno que afetará, sob aspecto econômico e social, suas atividades com grande impacto ainda que temporário. Ao que tudo indica, diferentemente de editais anteriores, não há um raio mínimo de distância entre o Mercado de Santo Amaro e a alocação temporária dos permissionários durante o período de obras, um parâmetro de equilíbrio entre os interesses da futura concessionária e dos atuais permissionários com direito de preferência. Cumpre, pelo atual edital, ao talante e alvedrio do licitante e conforme sua criatividade propor uma solução sem qualquer referência mais concreta dos termos do edital e seus anexos, o que indica flagrante insuficiência e impõe a intervenção do Secretário Municipal para determinar o aperfeiçoamento da norma editalícia, imprimindo maior segurança jurídica para os permissionários e certeza para a concorrência, o que necessariamente há de afetar a formulação das propostas.</p> <p>Resposta:</p> <p>Com relação ao período de transição que consiste na etapa de obras anteriores à inauguração da nova edificação do Mercado de Santo Amaro, a concessionária deverá observar todas as diretrizes presentes no Edital e seus anexos, em especial o Anexo VI, para desenvolver um Plano de Transferência Operacional que garanta a continuidade das atividades do Mercado e minimize o impacto sobre usuários e permissionários, <i>devendo este ser aprovado pelo Poder Concedente.</i></p> |
| 4. | Edital | <p>O edital de concessão em referência não tem como base um projeto de arquitetura e engenharia para as modelagens econômico-financeiras e jurídicas. Os critérios de avaliação têm como variável principal o índice construtivo conhecido como Coeficiente de Aproveitamento (CA). Para que seja possível aprofundar</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>nos números e análises econômico-financeiras, assim como mensuração dos riscos inerentes à modelagem do negócio, é fundamental que as concorrentes façam todos os estudos e projetos de arquitetura e engenharia necessários, extraíndo os dados da viabilidade do negócio. Por sua vez o edital disponibilizou dados precários e insuficientes para que se desenvolvam estes estudos. Será necessário que os concorrentes tenham no mínimo os seguintes cadastros, bases de desenho e análises técnicas para realização dos projetos:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Projeto de arquitetura completo das edificações existentes com no mínimo: plantas de todos os pavimentos, cortes, fachadas, planta de cobertura e implantação;b. Laudo estrutural das condições da estrutura da edificação após o incêndio e indicação de correções de patologias. O Laudo disponível é apenas pericial das razões do incêndio e não estabelece um diagnóstico sobre a estabilidade da estrutura existente;c. Topografia básica com cadastro dos elementos arbóreos, edificações e demais interferências existentes. <p>Considera-se estes elementos como o mínimo razoável para uma profunda análise técnica dos potenciais construtivos e simulações econômico-financeiras para o modelo de variação da outorga sugerido em edital. Portanto solicita-se:</p> <ul style="list-style-type: none">a. O envio de cadastros, bases de desenho e análises técnicas supra citados para que seja possível desenvolver os estudos técnicos necessários para a modelagem do negócio;b. Caso não seja possível o envio de cadastros, bases de desenho e análises técnicas solicitadas no item anterior, não teríamos tempo hábil para realização dos estudos e envio de uma proposta para a concorrência. Os 30 dias de publicação do edital são claramente insuficientes para que os concorrentes façam estes levantamentos e análises dentro de qualquer princípio de razoabilidade e analogia a serviços similares. Considerando que este edital, com este mesmo objeto, foi publicado em 2 oportunidades anteriores acredita-se que outros concorrentes possam já ter levantado estes estudos quando das outras publicações, obtendo vantagem injusta. Valendo do princípio de isonomia e impessoalidade inerentes à administração pública, solicitamos o adiamento da concorrência por 30 dias para que seja possível a produção deste material e a conclusão do modelo de negócio a ser proposto na concorrência. <p>Resposta: Os documentos elaborados a respeito do Mercado Santo Amaro estão disponíveis no Data Room do sítio eletrônico</p> |
|--|--|---|

| | | |
|----|----------------------|---|
| | | <p>da SMDP https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desestatizacao/projetos/santo_amaro/concessao_santo_amaro/index.php?p=266621).</p> <p>Quanto ao pedido de adiamento da concorrência, se entende que o prazo de 30 dias seja suficiente para a elaboração das propostas, mantendo-se, desta forma, o recebimento das propostas no dia 11 de fevereiro de 2019.</p> |
| 5. | Item 15.5.1 – Edital | <p>Considerando o objeto do edital em referência qual seja a concessão para a recuperação, reforma, requalificação, operação, manutenção e exploração do Mercado Municipal de Santo Amaro no Município de São Paulo;</p> <p>Considerando o disposto no item 15.5.1, “b I e II” do Edital que dispõe:</p> <p>(i) na construção de Shoppings, Mercados, Centros de Compras e outras atividades relacionadas ao OBJETO, englobando a gestão, o gerenciamento e acompanhamento da implantação do empreendimento com área construída equivalente a, no mínimo, 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados); (grifo nosso)</p> <p>(ii) na operação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas, de equipamento nas mesmas características do OBJETO, equivalente a área construída de, no mínimo, 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados);</p> <p>(...)</p> <p>Considerando que no item II acima disposto o Edital reflete que na operação, gerenciamento e manutenção das instalações internas e externas, de equipamento limita às características do OBJETO, qual seja, operação, gerenciamento e manutenção de “Mercado”.</p> <p>Considerando que no item I acima disposto aceitam-se atestados relacionados ao objeto com atividades similares e compatíveis como construção de Shoppings, Mercados e Centros de compras, onde, inclusive, cita a seguinte expressão: “... englobando a gestão, o gerenciamento e acompanhamento da implantação do empreendimento”;</p> <p>Considerando que a atividade de gerenciamento de um shopping ou centro de compras envolve essencialmente lidar com fornecedores, lojistas, usuários , bem como</p> |

| | | |
|----|----------------------|--|
| | | <p>capacidade de gestão destes empreendimentos;</p> <p>Está correto o entendimento no sentido que aceita-se no item 15.5.1,"b" (ii) atestados de capacidade técnico-operacional emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o licitante possui experiência na operação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas, de equipamentos como Shoppings, Mercados, Centros de Compras e outras atividades relacionadas ao OBJETO, equivalente a área construída de, no mínimo, 4.500 m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados)?</p> <p>Resposta: Sim, está correto o entendimento.</p> |
| 6. | Item 15.5.1 – Edital | <p>Dessa forma, está correto também o entendimento de que a empresa que possui atestados de capacidade técnica em que dentre as atividades técnicas desenvolvidas engloba a administração e gestão de shoppings centers em que o objeto é semelhante ao objeto de licitação, será aceito para fins de habilitação para comprovação do exigido no item 15.5.1"b", (ii)?</p> <p>Resposta: O entendimento está parcialmente correto. Será aceito para fins de habilitação para comprovação do exigido no item 15.5.1.b.ii o referido atestado de capacidade técnica, desde que estejam contidas dentre as atividades de administração e gestão descritas no documento a <i>operação, gerenciamento e manutenção de instalações internas e externas do equipamento.</i></p> |