

**RESPOSTAS AOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS QUANTO À PRIMEIRA VERSÃO DO  
EDITAL DE LICITAÇÃO PUBLICADO EM 09.06.2018**

<b>Número da questão</b>	<b>Item ou Cláusula</b>	<b>Esclarecimento Solicitado</b>
1.	<p>Item 15.3.3 do Edital:</p> <p>“15.3.3. Os demais tipos societários e o empresário individual deverão apresentar cópia autenticada do balanço patrimonial, <b>registrado na Junta Comercial</b>, ou em outro órgão equivalente, na sede do LICITANTE.”</p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que o art. 31, I, da Lei Federal n. 8.666/1993 estabelece que poderá ser exigida, a título de qualificação econômico-financeira, a apresentação do balanço patrimonial e das demonstrações contábeis <i>“na forma da lei”</i>;</p> <p><b>b)</b> Que, nesse sentido, as disposições do Edital devem especificar as condições de apresentação do balanço e das demonstrações contábeis, observando as disposições legais específicas para cada tipo societário;</p> <p><b>c)</b> Que as regras legais aplicáveis às sociedades empresárias (excetuando-se as sociedades anônimas) e aos empresários individuais não exigem o <b>registro</b> do balanço na Junta Comercial, mas tão somente a sua <b>autenticação</b>;</p> <p><b>d)</b> Que o <b>TCU</b> possui entendimento de que:</p> <p><i>“3.10. O artigo não estabelece a necessidade de registro do Balanço Patrimonial na Junta Comercial, quanto a expressão ‘na forma da lei’, cabe transcrever o que consta na página 439 da cartilha ‘Licitações &amp; Contratos – Orientações e Jurisprudência do TCU’ elaborada pelo Tribunal de Contas da União [...] Com relação às demais empresas, o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis devem constar das páginas correspondentes do Livro Diário, <b>devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou do domicílio do licitante</b> (ou em outro órgão equivalente), com os competentes termos de abertura e de encerramento.’</i></p>

		<p>3.11. <i>Observa-se, portanto, que, exceto para as sociedades anônimas, não há a exigência de registro do Balanço Patrimonial na Junta Comercial.</i>”_(Acórdão n. 651/2018-2ªC; Rel. Min. André de Carvalho; Sessão 27/02/2018)</p> <p>Solicita-se a retificação do item 15.3.3 do Edital para que seja prevista a exigência, para as demais sociedades empresárias, que não sejam sociedades anônimas, de <b>autenticação</b> do balanço na Junta Comercial, excluindo-se a exigência de <b>registro</b> do balanço patrimonial na Junta Comercial.</p> <p><b>Resposta:</b> Entendendo o questionamento como procedente, o texto foi ajustado no edital republicado.</p>
2.	<p>Cláusula 1.1., alínea jj, da minuta de Contrato:</p> <p><i>“1.1. [...] jj) OUTORGA FIXA OU PARCELA DE OUTORGA FIXA: valor registrado na PROPOSTA COMERCIAL que deverá ser pago anualmente pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE em virtude da exploração do OBJETO, nos termos do CONTRATO. Para fins deste CONTRATO, considera-se receita bruta toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA, suas eventuais subsidiárias integrais, ou suas PARTES RELACIONADAS, a partir da exploração econômica do OBJETO da CONCESSÃO. Não se considera como parte da receita bruta a receita de construção, caso seja aplicável o ICPC 01;”</i></p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que a minuta de Contrato prevê a obrigatoriedade de pagamento de outorga ao Poder Concedente por parte da Concessionária;</p> <p><b>b)</b> Que a Minuta de Contrato prevê que a parcela variável da outorga será calculada sobre a receita bruta da Concessionária;</p> <p><b>c)</b> Que a cláusula 1.1, alínea “jj”, da Minuta de Contrato prevê que é considerada receita bruta <b>“toda e qualquer receita auferida pela CONCESSIONÁRIA”</b>, inclusive a receita bruta de <b>“suas PARTES RELACIONADAS”</b> que sejam referentes à exploração do objeto da Concessão;</p> <p><b>d)</b> Que, a receita bruta auferida pela Concessionária, na realidade, independe dos custos e despesas incorridas pela Concessionária na execução do Contrato, inclusive no que se refere ao pagamento a partes relacionadas;</p> <p><b>e)</b> Que, dessa forma, é irrelevante para a determinação da receita bruta da Concessionária, para fins de pagamento da parcela variável da outorga, as condições, preços e custos referentes aos contratos eventualmente celebrados entre a Concessionária e suas partes relacionadas;</p>

		<p><b>f)</b> Que, no caso de subcontratação, a Concessionária poderá realizar pagamentos às partes relacionadas pela prestação dos serviços, os quais coincidirão com as receitas dessas partes relacionadas referentes à exploração do objeto da Concessão;</p> <p><b>g)</b> Que, por esses motivos, a inclusão das receitas das partes relacionadas na base de cálculo da outorga variável implicaria, indiretamente, a inclusão de “despesas” da Concessionária na base de cálculo da outorga fixa, implicando um incremento injustificado dos custos a serem suportados pela Concessionária;</p> <p><b>Solicita-se que</b> seja retificada a cláusula 1.1, alínea “jj”, da minuta de Contrato para que as receitas eventualmente auferidas pelas partes relacionadas na exploração do objeto da Concessão sejam excluídas do conceito de receita bruta da Concessionária para fins de cálculo da outorga a ser paga ao Poder Concedente, até porque não se pode confundir as despesas/custos da Concessionária com a receita bruta por ela auferida.</p> <p><b>Resposta:</b> A prefeitura entende que o questionamento não procede, uma vez que não se trata de uma concessão de serviços, mas de área para exploração de diversos tipos de atividade. Assim, que foi mantido o texto original no edital republicado.</p>
3.	<p>Cláusulas 12.4, 23.1.1, alínea “c” e 23.2, alínea “b” do Contrato:</p> <p><i>“12.4. A demora na obtenção de licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do OBJETO da CONCESSÃO, em período superior a 8 (oito) meses do protocolo do pedido regularmente instruído pela CONCESSIONÁRIA, por motivo imputável exclusivamente ao Poder Público, em nível municipal, estadual ou federal, ensejará o direito à recomposição ao equilíbrio econômico-financeiro em favor da CONCESSIONÁRIA.</i></p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> A importância de que os riscos relacionados à Concessão sejam alocados de forma clara e objetiva entre as partes, tendo em vista a garantia da manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, nos termos do art. 10 da Lei Federal n. 8.987/1995.</p> <p><b>b)</b> Que a cláusula 12.4 previu o direito da Concessionária à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato em caso de demora na obtenção das licenças, permissões e autorizações necessárias, em período superior a 8 (oito) meses);</p>

<p>[...]</p> <p>23.1.1. <i>Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:</i></p> <p>[...]</p> <p><i>c) o atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos neste CONTRATO e ANEXOS, inclusive em decorrência da não obtenção de autorizações, licenças e/ou permissões a serem emitidas por autoridades administrativas, exigidas para a demolição, construção e instalação de bens e equipamentos, ressalvados os casos devidamente justificados e aceitos previamente pelo PODER CONCEDENTE e os casos em que o atraso decorrer comprovadamente de atos de terceiros;</i></p> <p>[...]</p> <p>23.2. <i>Não são riscos da CONCESSIONÁRIA, dando ensejo ao procedimento de reequilíbrio econômico-financeiro nas hipóteses de incremento ou redução dos custos por ela incorridos na execução do OBJETO, nos termos deste CONTRATO:</i></p> <p>[...]</p> <p><i>b) atrasos ou inexecução das obrigações da CONCESSIONÁRIA, causados pela demora ou omissão do PODER CONCEDENTE, ou de demais órgãos ou entidades da Administração Pública do Município de São Paulo, incluindo, mas não se limitando a, a emissão de licenças e autorizações necessárias ao adequado desenvolvimento do OBJETO da CONCESSÃO, desde que comprovada a regularidade formal, a tempestividade e a adequação dos requerimentos e solicitações encaminhados pela CONCESSIONÁRIA, e desde que os órgãos ou entidades competentes provocados deixem de observar o prazo regulamentar a eles conferido para a respectiva</i></p>	<p><b>c)</b> Que, no entanto, as cláusulas 23.1.1 alínea “c” e 23.2 alínea “b” do Contrato previram como risco da Concessionaria o atraso na obtenção das licenças, autorizações e permissões necessárias, a não ser em casos em que o atraso decorra de atos de terceiros, ou que fique comprovado que os órgãos e entidades competentes não cumpriram os prazos regulamentares; não havendo nenhuma menção quanto ao prazo de 8 (oito) meses previsto na cláusula 12.4;</p> <p><b>Entende-se que</b>, para que não haja contradições na interpretação das cláusulas do Contrato, a Concessionária fará jus ao reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato sempre que o atraso na emissão das licenças, permissões e autorizações necessárias for ocasionado por atos de terceiros ou pelas entidades e órgãos competentes, observando-se os respectivos prazos regulamentares, independentemente de o atraso ser ou não superior ao período de 8 (oito) meses.</p> <p><b>Este entendimento está correto?</b></p> <p><b>Resposta:</b> Não está correto. O Poder Concedente só concederá reequilíbrio no caso de atraso na emissão das licenças, permissões e autorizações causados pela demora ou omissão do Poder Concedente e se este prazo ultrapassar 8 meses. Por esta razão, a Prefeitura editou o Decreto nº 58.332, de 20 de julho de 2018, que institui o Regime Especial de Atendimento Prioritário - REAP, aplicável a processos administrativos relativos a projetos, ações e iniciativas de investimento realizados no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD e que conferirá a estes processos tramitação prioritária perante órgãos e entidades da Administração Pública Municipal e que passou a fazer parte da minuta do contrato (anexo II) do edital republicado.</p>
---	--

	<i>manifestação;”</i>	
4.	<p>Cláusula 14.2 da minuta de Contrato:</p> <p><i>“14.2. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar a anuência do PODER CONCEDENTE para a celebração de contrato ou qualquer tipo de acordo ou ajuste com PARTES RELACIONADAS, cuja aprovação será condicionada à demonstração da conformidade com as condições de mercado, inclusive a partir dos contratos análogos firmados com terceiros nos últimos 12 (doze) meses, caso haja.”</i></p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que a Lei Federal n. 8.987/1995 prevê que a concessão de serviço ou obra pública a pessoa jurídica ou consórcio de empresas deve ser realizada pela <b>“conta e risco”</b> (art. 2º, II) do particular;</p> <p><b>b)</b> Que a alocação de riscos quanto à execução dos serviços à Concessionária privilegia a eficiência na contratação, tendo em vista os incentivos à Concessionária para que os serviços sejam prestados de forma adequada, nos termos do art. 6º, §1º, da Lei Federal n. 8.987/1995;</p> <p><b>c)</b> Que a contratação de subcontratadas ou partes relacionadas encontra-se na esfera de responsabilidade da Concessionária, sendo este risco alocado à própria Concessionária;</p> <p><b>d)</b> Que a alocação desses riscos à Concessionária tem como vantagem proporcionar uma redução de custos de transação ao Poder Concedente;</p> <p><b>e)</b> Que a contratação de partes relacionadas, nos termos do pedido de esclarecimentos n. 2 acima, não deve interferir no cálculo da parcela variável da outorga;</p> <p><b>f)</b> Que eventuais prejuízos sofridos pela Concessionária na contratação de partes relacionadas não ensejarão reequilíbrio do Contrato em seu favor;</p> <p><b>g)</b> Que a atribuição de responsabilidade ao Poder Concedente, para dar anuência à contratação de partes relacionadas, contraria a lógica de eficiência na alocação de riscos da contratação, restringindo de forma desnecessária a autonomia empresarial da Concessionária;</p> <p>Solicita-se que seja suprimida a cláusula 14.2 da minuta de Contrato.</p> <p><b>Resposta:</b> A prefeitura entende que o questionamento não procede, uma vez que a</p>

		exclusão desta cláusula pode resultar em transferência de receitas decorrentes de atividades essenciais da concessão à parte relacionada. Portanto, é uma melhor prática que o Poder Concedente tenha controle sobre essas operações. Assim, que foi mantido o texto original no edital republicado.
5.	<p>“23.1.1. Incluem-se dentre os riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:</p> <p>[...]</p> <p>f) o erro em seus projetos e obras, o erro nas suas estimativas de custos, de gastos e/ou de cronograma, as falhas na prestação dos serviços e atividades e os erros ou falhas causados pelos seus subcontratados decorrentes exclusivamente de intervenções diretas do PODER CONCEDENTE;”</p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que a alocação de riscos quanto à execução dos serviços à Concessionária deve privilegiar a eficiência na contratação, tendo em vista os incentivos à Concessionária para que os serviços sejam prestados de forma adequada, nos termos do art. 6º, §1º, da Lei Federal n. 8.987/1995;</p> <p><b>b)</b> Que, do ponto de vista da eficiência, a alocação de riscos deve ser feita de modo a alocar os riscos à parte que detém maior nível de controle sobre os eventos de concretização do risco;</p> <p><b>c)</b> Que, nessa linha, percebe-se que houve um erro material na redação da cláusula 23.11, alínea “f” da minuta de Contrato;</p> <p>Entende-se que, onde se lê “[...] <i>as falhas na prestação dos serviços e atividades e os erros ou falhas causados pelos seus subcontratados decorrentes exclusivamente de intervenções diretas do PODER CONCEDENTE</i>” deve-se entender que “[...] <i>as falhas na prestação dos serviços e atividades e os erros ou falhas causados pelos seus subcontratados, <b>exceto aqueles</b> decorrentes exclusivamente de intervenções diretas do PODER CONCEDENTE</i>”.</p> <p><b>Este entendimento está correto?</b></p> <p><b>Resposta:</b> Entendendo o questionamento como procedente, o texto foi ajustado no edital republicado.</p>
6.	<p>Cláusula 23.1.1, alínea “o” e 23.3 da minuta de Contrato:</p> <p>“23.1.1 Incluem-se dentre os</p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que as cláusulas 23.1.1 e 23.3, alínea “o” da minuta de Contrato prevê que os</p>

	<p>riscos da CONCESSIONÁRIA, nesta CONCESSÃO, aqueles relacionados a:</p> <p>[...]</p> <p>o) riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive para as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço;</p> <p>[...]</p> <p>23.3. Na ocorrência de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR cujas consequências não sejam cobertas por seguro disponível no mercado securitário brasileiro e em condições comerciais viáveis, as PARTES optarão de comum acordo entre a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro ou a extinção da CONCESSÃO, tendo-se por base as consequências dos eventos para a continuidade do OBJETO deste CONTRATO, observado o disposto no Capítulo XIV – Da Solução de Conflitos.”</p>	<p>riscos que possam ser objeto de seguros “oferecidos no Brasil” são alocados à Concessionária, inclusive para as hipóteses de caso fortuito ou força maior;</p> <p><b>b)</b> Que a previsão acerca de seguros “oferecidos no Brasil” é genérica e pouco precisa, implicando a transferência à Concessionária de risco incontrolável, já que o mercado de seguros pode oferecer produtos diversos, em alguns casos mediante a cobrança de valores incompatíveis com o empreendimento em análise;</p> <p><b>c)</b> Que a alocação de riscos quanto à execução dos serviços à Concessionária deve privilegiar a eficiência na contratação, tendo em vista os incentivos à Concessionária para que os serviços sejam prestados de forma adequada, nos termos do art. 6º, §1º, da Lei Federal n. 8.987/1995;</p> <p><b>d)</b> Que a minuta do Contrato já prevê os seguros a serem obrigatoriamente contratados pela Concessionária;</p> <p>Solicita-se seja retificada a redação das cláusulas 23.1.1 e 23.3, alínea “o” da minuta de Contrato, para que sejam indicados no lugar dos seguros “oferecidos no Brasil”, os seguros previstos neste Contrato.</p> <p><b>Resposta:</b> A prefeitura entende que o questionamento não procede, uma vez que os seguros oferecidos para este tipo de atividade são razoavelmente conhecidos. Assim, foi mantido o texto original no edital republicado.</p>
7.	<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:</p> <p>[...]</p> <p>nn) manter, até o término da Fase I-B, o valor do aluguel cobrado dos PERMISSIONÁRIOS pela</p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> 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>b)</b> Que a cláusula 1.1, alínea “fff”, define o valor mensal de rateio como “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</p>

	<p>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><i>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 PERMISSONÁRIOS 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><b>Solicitam-se os seguintes esclarecimentos:</b></p> <p><b>a)</b> O valor fixo mensal de rateio possui a natureza de uma “taxa” de condomínio para rateio de despesas?  <b>Resposta:</b> Sim, das despesas da operação do mercado.</p> <p><b>b)</b> Considerando a natureza de “taxa” condominial do valor fixo mensal de rateio, será permitida a constituição de um condomínio, dotado de CNPJ próprio, para que seja realizado o lançamento das despesas operacionais do valor fixo mensal de rateio, rateadas entre os locatários do imóvel, observando-se o limite máximo de R\$62,56?  <b>Resposta:</b> No edital não há vedações para este procedimento.</p> <p><b>c)</b> Por fim, considerando a natureza de “taxa” condominial do valor fixo mensal de rateio, entendemos que o referido valor fixo mensal de rateio não integra a base de cálculo da outorga variável. <b>Está correto o nosso entendimento?</b>  <b>Resposta:</b> 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>
8.	N/A	<p>Considerando que:</p> <p><b>a)</b> Em visita ao imóvel, foi observado que existem operações em funcionamento no empreendimento, em especial: (i) um sacolão; (ii) uma cervejaria; e (iii) uma banca de jornal;</p>

		<p><b>b)</b> Que a Concessionária será a responsável pela realização das obras e investimentos no imóvel objeto da Concessão;</p> <p><b>Solicitam-se os seguintes esclarecimentos:</b></p> <p><b>a)</b> Existe um plano de realocação, considerando o prazo de realização das obras e reformas no imóvel, para os estabelecimentos que continuam atualmente em operação?</p> <p><b>Resposta:</b> O edital republicado traz essa obrigação para a Concessionária no seu anexo IV, Plano de Transferência Operacional.</p> <p><b>b)</b> Qual a responsabilidade e os riscos da Concessionária, caso não seja possível estabelecer um acordo com os permissionários que se encontram em operação no local de execução das obras, acerca do plano de realocação ou de fechamento provisório dos referidos estabelecimentos durante o prazo das obras?</p> <p><b>Resposta:</b> As obras civis foram divididas em duas fase (Fase I-B e Fase II) para permitir que os permissionários pudessem exercer suas atividades no Mercado atual. A concessionária poderá negociar os termos de do plano de realocação com os permissionários, podendo propor outro formato nos termos do anexo VI, Plano de Transferência Operacional, de modo que o referido risco é da Concessionária.</p> <p><b>c)</b> Considerando que a banca de jornal não se encontra no escopo do Contrato, quais as responsabilidades e riscos da Concessionária acerca da obrigação de manutenção da banca de jornal durante o período de obras e reformas no imóvel?</p> <p><b>Resposta:</b> A banca de jornal não faz parte dos permissionários do Mercado, mas sua manutenção deve ser prevista no projeto nos termos do anexo IV (Plano de Qualidade de Serviço) e anexo VII (Plano de Exploração do Mercado), cabendo, portanto, à Prefeitura</p>
--	--	--

		tratar da sua alocação durante o período de obras e reformas no imóvel.
9.	N/A	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que o art. 117 do Plano Diretor de São Paulo estabelece que:  <i>“Art. 117. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:  <math>C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp</math>, onde:  C - contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;  At - área de terreno em m<sup>2</sup>;  Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;  V - valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, conforme Quadro 14 anexo;  Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 5 anexo;  Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6 anexo.  § 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> pelo potencial construtivo adicional adquirido.  § 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.  § 3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.  § 4º Ficam mantidos os critérios de cálculo das contrapartidas financeiras estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor.  § 5º Para empreendimentos residenciais localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, onde há incidência da cota parte máxima de terreno por unidade, a definição do valor do fator Fs a ser aplicado no cálculo da contrapartida financeira deverá ser estabelecido</i>”</p>

		<p><i>proporcionalmente às unidades do empreendimento.”</i></p> <p><b>b)</b> Que o imóvel referente ao Mercado de Santo Amaro é um bem público, caracterizado como bem reversível no Contrato de concessão a ser celebrado, estando apenas na posse da Concessionária, possuindo fator de interesse social/fator de planejamento igual 0,0;</p> <p>Entende-se que não incidirão os valores de Outorga Onerosa do Direito de Construir sobre o imóvel e as obras a serem nele realizadas. <b>Este entendimento está correto?</b></p> <p><b>Resposta:</b> Sim, está correto.</p>
10.	N/A	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que o imóvel referente ao Mercado de Santo Amaro é um bem público, caracterizado como bem reversível no Contrato de concessão a ser celebrado, estando apenas na posse da Concessionária;</p> <p><b>b)</b> Que a Lei Municipal nº. 6.989/66, que instituiu o imposto predial (IPTU) no âmbito do Município de São Paulo, não prevê a cobrança do referido tributo sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem público da municipalidade;</p> <p>Entende-se que não incidirá a cobrança de IPTU sobre o imóvel objeto da concessão, não devendo as potenciais licitantes considerarem tal custo em suas propostas. <b>Este entendimento está correto?</b></p> <p><b>Resposta:</b> Sim, está correto.</p>
11.	N/A	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> 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>b)</b> Que os custos referentes à operação da estrutura provisória de alojamento dos permissionários serão assumidos pela Concessionária;</p>

		<p><b>c)</b> 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>Solicita-se sejam disponibilizadas as relações de custos/despesas existentes hoje com a operação da estrutura provisória do Mercado de Santo Amaro.</p> <p><b>Resposta:</b> Será disponibilizada no site da Secretaria de Desestatização, no local referente à licitação.</p>
12.	<p>Item 1 do Anexo V do Edital – Mecanismo de Pagamento da Outorga</p> <p>“A base de aplicação da Outorga Variável poderá ser reajustada mensalmente de acordo com os valores de referência da Receita Bruta Anual abaixo relacionados, considerando os últimos 12 meses apurados, conforme a tabela abaixo: [...]”</p>	<p>Considerando:</p> <p><b>a)</b> Que a minuta de Contrato prevê a obrigatoriedade de a Concessionária realizar o pagamento de parcela variável de outorga ao Poder Concedente;</p> <p><b>b)</b> Que a parcela variável da outorga deve ser calculada com base na receita bruta da Concessionária;</p> <p><b>c)</b> Que, conforme planilha do item 1 do Anexo V do Edital, as alíquotas incidentes sobre a receita bruta da Concessionária, para fins de cálculo da parcela variável da outorga, são progressivas, a depender dos valores auferidos pela Concessionária a título de receita bruta;</p> <p><b>d)</b> Que as alíquotas da outorga variável, da forma como previstas no Anexo V, incidem sobre a totalidade da receita bruta auferida pela Concessionária;</p> <p><b>e)</b> Que, da forma como previsto no Anexo V, a Concessionária em determinados casos é incentivada, sob o ponto de vista econômico-financeiro, a auferir uma receita menor, considerando a perspectiva de pagar valores menores a título de outorga variável;</p> <p>Solicita-se que seja retificada a planilha do Anexo V do Edital para que as alíquotas progressivas não sejam aplicadas sobre o total da receita auferida, mas somente à parcela da receita que seja excedente em comparação com a faixa de receita da</p>

		<p>alíquota anterior, incentivando a futura Concessionária a atuar de forma a incrementar ao máximo a sua eficiência e a respectiva receita bruta.</p> <p><b>Resposta:</b> Entendendo o questionamento como procedente, o texto foi ajustado no edital republicado.</p>
13.	<p>Tabela 1 – Valor de referência da Receita Bruta Anual da Concessionária1</p> <p>ANEXO V DO EDITAL – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA</p>	<p>Entendemos aplicação da alíquota crescente de acordo com as faixas estabelecidas na Tabela 1 deverá se dar somente ao valor de Remuneração Bruta excedente à faixa anterior, conforme exemplificado abaixo, sob pena de desincentivar o investimento das Proponentes:</p> <p>Exemplo: Remuneração Bruta acima de R\$ 11.600.000,00:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0,00% sobre R\$ 5.799.999,99</li> <li>1,50% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>3,30% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>5,00% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>6,50% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>7,90% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>9,20% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>10,4% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>11,5% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>12,5% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>13,4% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>14,3% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>15,1% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>15,9% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>16,6% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>17,2% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>17,9% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>18,5% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>19,0% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>19,6% sobre R\$ 299.999,00</li> <li>20,1% sobre RB - R\$ 11.600.000,00</li> </ul> <p>Onde: RB = Receita Bruta</p> <p>A mesma lógica se aplica às demais faixas:</p> <p>1.1 Favor confirmar se o entendimento acima está correto.</p> <p>1.2 Sugerimos ainda diminuir o número de faixas, com incrementos de R\$ 5 milhões para facilidade de apuração.</p> <p><b>Resposta:</b> O edital de concessão do Mercado Santo Amaro passou por algumas retificações e foi republicado em 26/07/2018. A nova documentação está disponível nos sites da Secretaria Municipal de</p>

		Desestatização e Parcerias e da Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo.
14.	Anexo I – Termos e Condições Mínimas do seguro-garantia	<p>Entendemos que o objeto do seguro citado no Anexo I possui erro formal citando “no caso do <b>PODER CONCEDENTE</b> desistir da LICITAÇÃO”, ao invés de “no caso de a <b>LICITANTE</b> desistir da LICITAÇÃO”. Por gentileza confirmar o entendimento.</p> <p><b>Resposta:</b> Agradecemos pelo envio da solicitação de esclarecimento. Reparem que a alteração foi incorporada na republicação do Edital de Concorrência 001/SMTE/2018, conforme publicado no DOC de 26/07/2018.</p>