

Modalidade: PREGÃO PRESENCIAL 07/2016

Tipo: MAIOR OFERTA

Processo Interno: 554/16

Objeto: CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇOS PÚBLICOS, A TÍTULO ONEROSO, DE DEPENDÊNCIAS LOCALIZADAS NO TERMINAL RODOVIÁRIO GOVERNADOR ISRAEL PINHEIRO – TERGIP, EM BELO HORIZONTE/MG, COM A ATRIBUIÇÃO DE ENCARGOS RELACIONADOS À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DE CONJUNTO COMERCIAL, INCLUINDO O DESENVOLVIMENTO, A IMPLANTAÇÃO, A COMERCIALIZAÇÃO E A ADMINISTRAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS PARA ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES E CONVENIÊNCIAS DE CONSUMO DOS USUÁRIOS DO TERGIP.

ESCLARECIMENTO 02

ENVIADO VIA E-MAIL EM 19/12/16 às 14:14

1. Os espaços comerciais do TERGIP possuem contrato de locação ativo? Qual é a validade de cada contrato? Em caso positivo, estes contratos serão encerrados a partir da assinatura do contrato com a nova Concessionária, ou a concessionária será sub-rogada nos contratos vigentes?
2. Tendo em vista que o edital fala em Concessão dos Espaços Públicos do Terminal, comercialização e administração das áreas comerciais, nesse escopo também estão incluídas as áreas das bilheterias das empresas de ônibus, haja vista que se inserem nas áreas comerciais. Está correto o nosso entendimento?
3. Considerando que está em curso a construção de um novo Terminal Rodoviário em Belo Horizonte na região de São Gabriel, caso ocorra a transferência de serviços de transporte e ou linhas de transporte rodoviário intermunicipal e interestadual para o Novo Terminal, o valor referente ao preço mínimo mensal de R\$100.000,00 será revisto, em função da necessidade de manutenção do equilíbrio econômico financeiro do contrato.

Nosso entendimento está correto?

4. A exigência prevista no item 12.2 do TERMO DE REFERÊNCIA, que estabelece a entrega do balanço patrimonial, e demonstrações de resultados do exercício anterior, é contrária ao que determina o art. 1.078 da Lei Federal 10.406/02 (Lei do Código Civil), que determina a aprovação e o consequente registro dos resultados, nos 4 (quatro) meses após o término do exercício social anterior, de modo que neste caso o prazo para entrega dos documentos seriam em 30 de abril e não em 31 de março do ano subsequente.

Nosso entendimento está correto?

5. Em que momento deverá ser apresentado pelas licitantes o ANEXO B, referente à proposta comercial?
6. Entendemos que na realização de eventuais acordos de participação entre a Concessionária e novos lojistas, os valores arrecadados não irão compor a receita bruta da Concessionária para fins de pagamento do percentual de outorga.

Nosso entendimento está correto?

7. A partir de qual momento exatamente é possível realizar a desocupação? Caso ocorra este processo, poderá haver ressalva no atendimento a obrigatoriedade de 100% das áreas em operação no 12º mês?
8. No Termo de Referência é previsto no item 4.7.1.2:

4.7.1.2 Juntamente com os valores que serão cobrados dos lojistas pela Concessionária, a título de aluguel pelo uso dos espaços do TERGIP, também deverá ser cobrado, pela Concessionária, o valor referente à Taxa de Condomínio devida pela utilização do espaço objeto de concessão, cujos valores serão mensalmente informados pela Concedente à Concessionária, até o dia 20 (vinte) de cada mês, admitindo-se, inclusive, para tal finalidade, o envio de planilhas por meio eletrônico, em endereço previamente informado pela Concessionária, no prazo de até 05 (cinco) dias, após a assinatura do contrato.

4.7.1.2.1 Os valores relativos à Taxa Condominial devida por cada um dos lojistas deverão ser repassados à Concedente, pela Concessionária, em sua

integralidade, também no último dia de cada mês, desde o início da vigência contratual.

Neste caso, pergunta-se: Qual é o atual valor de Taxa de Condomínio? Qual é a sistemática de cobrança atualmente? É cobrado por m²? Qual é a periodicidade de reajuste da Taxa de Condomínio? A Concessionária poderá reter parte da Taxa de Condomínio antes de repassar à Concedente pelos serviços de gestão e cobrança de tais valores?

9. A Concessionária poderá ampliar as áreas comerciais com lojas e principalmente quiosques desde que não comprometa a operação do Terminal? Nesta possibilidade, haverá aumento do preço mínimo mensal de R\$100.000,00, ou apenas realiza-se o repasse do percentual correspondente obtido por esta receita?
10. Consta como responsabilidade da Concessionário no item 11.33 do Edital, a cobrança judicial ou extrajudicial das taxas dos condôminos inadimplentes:

“11.33 Proceder à cobrança, judicial ou extrajudicial, dos condôminos inadimplentes, repassando os valores devidos, em sua integralidade, à Concedente.”

Para o cumprimento da referida obrigação de proceder a cobrança, a Concessionária irá incorrer em custos, que por sua vez deverão ser deduzidos dos valores a serem pagos à Concedente a título de outorga mensal.

Nosso entendimento está correto?

11. Favor esclarecer quais foram os valores efetivamente arrecadados nos últimos 12 meses de todos os lojistas atuais, bem como valores cobrados de aluguel atuante e demais custos da ocupação.

RESPOSTAS:

RESPOSTA AO PRIMEIRO QUESTIONAMENTO

Alguns dos espaços comerciais do TERGIP, como de conhecimento notório, estão ocupados, enquanto outros livres, conforme descrição constante do Edital Licitatório.

No tocante aos espaços comerciais já ocupados, caberá à licitante vencedora do certame, atendidas as exigências comerciais e legais, e as peculiaridades inerentes ao setor público, optar pela manutenção da ocupação, renegociando as condições para respectiva permanência, ou por promover a sua retirada, através dos instrumentos jurídicos cabíveis, em busca de propostas mais vantajosas para si e para a Administração Pública.

Os espaços comerciais do TERGIP não possuem contrato de locação ativo, sendo que alguns espaços contam com Termo de Permissão de Uso de Bem Imóvel, com término previsto para 31/12/2016 e possibilidade de prorrogação por mais 2 (dois) meses.

RESPOSTA AO SEGUNDO QUESTIONAMENTO

As áreas das bilheterias das empresas de ônibus não estão incluídas no objeto da licitação. Os espaços destinados à concessão onerosa de uso estão delimitados nos anexos do Edital e respectivo Termo de Referência. O entendimento apresentado pela possível licitante está incorreto.

RESPOSTA AO TERCEIRO QUESTIONAMENTO

O gestor poderá apresentar suas demandas fundamentadas para o caso concreto, para que a CODEMIG possa avaliar na ocasião. A licitação foi realizada em razão do Convênio de Cooperação, celebrado entre o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Minas Gerais (DER) e a Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (CODEMIG), com a interveniência da Secretaria de Estado de Transportes e Obras Públicas de Minas Gerais e da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão de Minas Gerais, registrado sob o nº 4243, assinado em 30/12/2015 e publicado em 19/01/2016, não havendo previsão de mudança ou fechamento do TERGIP durante o período do Convênio.

RESPOSTA AO QUARTO QUESTIONAMENTO

O artigo 1.078 do Código Civil e respectivos incisos prevê que *“A assembléia dos sócios deve realizar-se ao menos uma vez por ano, nos quatro meses seguintes à ao término do exercício social, com o objetivo de: I - tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o de resultado econômico; II - designar administradores, quando for o caso; III - tratar de qualquer outro assunto constante da ordem do dia.”*

O parágrafo primeiro do mesmo artigo prevê que os que as contas dos administradores, o balanço patrimonial e o resultado econômico devem ser postos por escrito, à disposição dos sócios que não exerçam a administração, até trinta dias antes da data marcada para a assembleia, de modo que o prazo para entrega dos documentos prevista no item 12.2 do Termo de Referência (31 de março do ano subsequente ao término do exercício social anterior) encontra-se em consonância com a legislação em vigor.

Eventual impossibilidade de apresentação, pela Contratada, dos documentos exigidos no item 12.2 do Termo de Referência, no prazo consignado no mesmo item, poderá ser exposta através de demanda fundamentada para o caso concreto, para que a CODEMIG possa avaliar a questão.

RESPOSTA AO QUINTO QUESTIONAMENTO

A proposta comercial deve ser apresentada na data marcada para a sessão do pregão (12 de janeiro de 2017, às 10h:00 – Horário de Brasília/DF), nos termos definidos do item 4 do Edital Licitatório.

RESPOSTA AO SEXTO QUESTIONAMENTO

Conforme constante no item 4.1.3.1 do Termo de Referência, entende-se como receita bruta auferida pela Contratada toda a sua receita decorrente da exploração da área para locação de espaços para as lojas, locações de áreas temporárias para quiosques e estandes comerciais e quaisquer outras fontes de receita derivadas da concessão do uso, tais como receitas auferidas em relação a **novos** lojistas ou como em relação aos lojistas já existentes, caso a Concessionária opte por sua manutenção. O entendimento apresentado pela possível licitante está incorreto.

RESPOSTA AO SÉTIMO QUESTIONAMENTO

A desocupação poderá ser realizada a partir do início da vigência contratual, pela Concessionária, através dos instrumentos jurídicos cabíveis, em busca de propostas mais vantajosas para si e para a Administração Pública. O gestor poderá apresentar suas demandas fundamentadas para o caso concreto, para que a CODEMIG possa avaliar na ocasião.

RESPOSTA AO OITAVO QUESTIONAMENTO

O valor da taxa de condomínio é variável, conforme despesas do TERGIP. O valor total das despesas é rateado de acordo com as áreas ocupadas, levando-se em consideração a respectiva metragem. Os últimos valores cobrados a título de taxa de condomínio corresponderam a R\$38,76/m². A Concessionária não poderá reter, a título de serviços de gestão e cobrança, parte da Taxa de Condomínio antes de repassá-la à Concedente, tendo em vista que tal encargo já faz parte do objeto da licitação.

RESPOSTA AO NONO QUESTIONAMENTO

A concessionária poderá ampliar as áreas comerciais com lojas e principalmente quiosques, desde que não comprometa a operação do Terminal, mediante prévia aprovação da CODEMIG, sendo desejável pela Administração Pública que assim proceda. Nesta possibilidade, não haverá aumento do preço mínimo mensal de R\$100.000,00, realizando-se apenas o repasse do percentual incidente sobre o valor obtido também através desta receita.

RESPOSTA AO DÉCIMO QUESTIONAMENTO

O entendimento apresentado pela possível licitante está incorreto. A cobrança judicial ou extrajudicial dos condôminos inadimplentes constitui encargo integrante do objeto da licitação, cujos custos correspondentes não serão deduzidos dos “valores a serem pagos à Concedente a título de outorga mensal”, tendo em vista que já integraram a base de cálculo para composição dos custos inerentes ao objeto do certame.

A CODEMIG arcará com o valor relativo às custas processuais necessárias para o ajuizamento de eventuais ações judiciais, sendo que efetuará diretamente o pagamento das respectivas guias de custas processuais, após o seu envio pela Concessionária.

RESPOSTA AO DÉCIMO PRIMEIRO QUESTIONAMENTO

A CODEMIG não tem conhecimento dos faturamentos brutos mensais obtidos com a atividade de todos os lojistas atuais, relativos aos últimos 12 (doze) meses, tendo em vista que apenas recentemente passou a ser responsável pela gestão/administração do Terminal Rodoviário Governador Israel Pinheiro (TERGIP), incluindo suas instalações e atividades, visando o estímulo ao turismo do Estado de Minas Gerais. Ademais, saliente-se que a CODEMIG não oferece quaisquer garantias de faturamento. O cálculo e as projeções do faturamento anual dependerão única e exclusivamente da concessionária, que deverá considerar, por exemplo, as negociações que vier a entabular e os contratos que vier a firmar com os clientes interessados em usufruir dos serviços atinentes à gestão do conjunto comercial Terminal objeto da concessão onerosa de uso. A CODEMIG não tem qualquer ônus na prospecção desses clientes.

Belo Horizonte, 20 de dezembro de 2016.


Gustavo Fonseca Ferreira
Pregoeiro