

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 04

ENVIADO VIA E-MAIL EM 05/01/17 às 10:19

A/C Comissão Permanente de Licitação

SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTO

por meio de seus representantes legais, apresenta as seguintes solicitações de esclarecimentos relativas ao Edital:

1. Entendemos que todas as áreas demarcadas na cor VERDE nas plantas do TERGIP anexo do Edital serão objeto de exploração comercial pela Concessionária?

Nosso entendimento está correto?

2. A Concessionária poderá utilizar alguma pequena sala administrativa do TERGIP para centralização de suas atividades administrativas? Caso já exista esta sala, por favor, indiquem pelos nomes que constam nas plantas.

3. Não foi encontrado na PLANTA LEVANTAMENTO LOJAS EXISTENTES 1º PAVIMENTO - TÉRREO - EMBARQUE as áreas informadas no QUADRO 2 - ÁREAS TERGIP como QUIOSQUE PL-1, QUIOSQUE PL-2 e QUIOSQUE PO-1. Estas áreas existem? Onde ficam?

4. Considerando o alto valor de remuneração mínima mensal de R\$ 100.000,00, entendemos que a Concessionária terá exclusividade do objeto deste contrato pelo prazo de 60 (sessenta) meses?

Nosso entendimento está correto?

5. Não encontramos na presente Minuta de Contrato, bem como no Edital e Anexos, redação que especifica que o a área objeto desta concorrência, será entregue a concessionária livre e desimpedida.

Assim entendemos que será única e exclusivamente da concessionária, a responsabilidade de negociar e implantar o mix comercial. E mais, o concessionário não terá nenhum vínculo com operadores das lojas existentes.

Ainda sobre o assunto, entendemos também que não recairão sobre a CONCESSIONÁRIA quaisquer ônus advindo de ações judiciais referentes aos atuais lojistas sobre temas anteriores a data de assunção dos serviços pela concessionária, estes serão de responsabilidade da CODEMIG.

Nosso entendimento está correto?

6. Existem ocupações de áreas comerciais sem contratos? Sem sim, quais são elas?

7. Existem plantas ou planilhas descritiva de infraestrutura básica disponível de energia elétrica, água e esgoto, exaustão, dados e telefonia por unidade comercial objeto do contrato?

8. Qual é a atual capacidade elétrica do edifício TERGIP? Existe disponibilidade para aumentar a carga na infraestrutura existente (sobra de carga)? Se sim, até quanto?
9. Considerando que a Concessionária não têm gerência sobre os serviços de Correios e sua estratégia de ocupação e manutenção de suas agências, bem como se trata de um serviço público onde há monopólio, entendemos que caso os serviços de correios venham deixar o TERGIP, a Concessionária não sofrerá quaisquer penalidade.

Nosso entendimento está correto?

10. Considerando que a Concessionária não têm gerência sobre os serviços de Lotéricas e sua estratégia de ocupação e manutenção de suas agências, bem como se trata de um serviço público onde há monopólio por parte da Caixa Econômica Federal, entendemos que caso não será possível ocupar um dos espaços com Lotéricas, a Concessionária não sofrerá quaisquer penalidade.

Nosso entendimento está correto?

11. Entendemos que a Concessionária terá livre direito de definir o prazo para as locações temporárias apresentadas no item 7.8 do Termo de Referência.

Nosso entendimento está correto?

12. Existem projetos, obras, reformas ou quaisquer intervenções que a CODEMIG planeja executar no TERGIP nos próximos 60 meses? Caso afirmativo, quais são elas? Existem projetos demarcando tais intervenções?

13. Entendemos que o valor mínimo de outorga mensal de R\$ 100.000,00 a ser pago pela Concessionária corresponde à exploração comercial dos 2.982,06m² de área bruta locável – ABL. E neste caso, caso existam ocupações irregulares ou vícios anteriores ao início das operações por parte da Concessionária, o valor

mínimo de outorga será ajustado proporcionalmente à metragem ocupada até que seja solucionado tais problemas entre os lojistas e a CODEMIG.

Nosso entendimento está correto?

14.As áreas comerciais possuem individualização de leitura dos serviços públicos de energia elétrica e água? Tal pergunta é para esclarecer se no valor de Condomínio os custos com energia e água já são reembolsados para CODEMIG ou são pagos por eles mesmos.

RESPOSTAS:

RESPOSTA AO PRIMEIRO QUESTIONAMENTO

Entendimento correto. Todas as áreas demarcadas na cor VERDE nas plantas do TERGIP anexo do Edital serão objeto de exploração comercial pela Concessionária.

RESPOSTA AO SEGUNDO QUESTIONAMENTO

O gestor poderá apresentar suas demandas fundamentadas para o caso concreto, para que a CODEMIG possa avaliar na ocasião.

RESPOSTA AO TERCEIRO QUESTIONAMENTO

As áreas consistentes nos quiosques PL-1; PL-2 e PO-1 existem e localizam-se no Primeiro pavimento – Térreo – Embarque, sendo que os quiosques PL-1 e PL-2 situam-se no Pátio Leste e o quiosque PO-1, no Pátio Oeste. Referidos quiosques estão inseridos nas áreas demarcadas na cor verde na respectiva planta do TERGIP anexa ao Edital (1º Pavimento – Térreo – Embarque). Em razão do seu diminuto tamanho e das limitações causadas pela sua representação gráfica, sua visualização individualizada fica prejudica na planta. No intuito de melhor esclarecer a sua localização, fez-se seu respectivo detalhamento na planta em anexo. Conforme informação veiculada no item 7.2 do Termo de Referência (Quadro 4), referidos quiosques estão ocupados.

RESPOSTA AO QUARTO QUESTIONAMENTO

O prazo do contrato a ser firmado com a Concessionária será de 05 (cinco) anos, a partir da data de publicação do extrato do contrato na imprensa oficial do estado, podendo ser prorrogado por igual período. Durante tal interregno e nos termos do edital, caberá à licitante vencedora explorar com exclusividade as áreas objeto da concessão onerosa de uso. Entendimento correto.

RESPOSTA AO QUINTO QUESTIONAMENTO

Conforme esclarecido no Termo de Referência, *“Alguns dos espaços destinados à locação, como de conhecimento notório, estão ocupados, enquanto outros livres, cabendo à licitante vencedora do certame, após a celebração do contrato, atendidas as exigências comerciais e legais, e as peculiaridades inerentes ao setor público, optar pela manutenção dos locatários dos espaços ocupados, 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”*.

Desse modo, algumas das áreas objeto da concessão onerosa de uso serão entregues livres e desimpedidas, enquanto outras já estão ocupadas, conforme detalhamento constante dos itens 7.1 e 7.2 do Termo de Referência anexo ao Edital.

É única e exclusiva responsabilidade da Concessionária a implantação do mix comercial, nos termos definidos no Edital e anexos.

Em relação aos operadores das lojas existentes, caberá à Concessionária optar por mantê-los ou não, de acordo com o mix comercial que vier a traçar para as áreas objeto da concessão onerosa de uso.

Optando pela sua não manutenção, caberá à Concessionária promover a respectiva retirada do operador da loja existente, promovendo, se necessário, a respectiva ação judicial para tal mister, cujos custos de contratação de advogados também serão de sua responsabilidade, eis que já contemplados para fixação de valores do certame.

O valor das custas processuais para propositura da ação será arcado pela CODEMIG.

RESPOSTA AO SEXTO QUESTIONAMENTO

Os espaços comerciais do TERGIP não possuem contrato de locação ou outro instrumento jurídico ativo, sendo que alguns espaços objeto da concessão onerosa de uso 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, a saber, os atualmente ocupados pelos Correios e pela Casa Lotérica.

RESPOSTA AO SÉTIMO QUESTIONAMENTO

Não existem plantas e planilhas as quais indiquem estas informações. As plantas disponíveis são as de arquitetura e estrutura (originais). Caso existissem plantas antigas com a infraestrutura básica, as mesmas já estariam desatualizadas devido às mudanças e adaptações ao longo dos anos.

RESPOSTA AO OITAVO QUESTIONAMENTO

A capacidade elétrica do TERGIP foi dimensionada e construída para atender a todas as demandas existentes para o seu completo funcionamento. Dessa forma, as cargas

necessárias para o completo funcionamento das lojas, obedecidas as exigências do Termo de Referência, serão atendidas.

RESPOSTA AO NONO QUESTIONAMENTO

O Terminal Rodoviário já dispõe de agência de correios em suas instalações. Conforme disposição editalícia, é obrigação da Concessionária manter uma agência de Correios para atender às necessidades dos usuários do TERGIP. Caso a agência franqueada que atualmente funciona no TERGIP venha a deixar o Terminal, outra agência de Correios deverá vir operar no TERGIP. Eventuais impossibilidades ou obstáculos encontrados para tal mister deverão ser submetidos pela Concessionária à CODEMIG, de forma fundamentada, no caso concreto.

RESPOSTA AO DÉCIMO QUESTIONAMENTO

O Terminal Rodoviário já dispõe de Casa Lotérica em suas instalações. Conforme disposição editalícia, é obrigação da Concessionária manter uma Casa Lotérica para atender às necessidades dos usuários do TERGIP. Caso a agência franqueada que atualmente funciona no TERGIP venha a deixar o Terminal, outra Casa Lotérica deverá vir operar no TERGIP. Eventuais impossibilidades ou obstáculos encontrados para tal mister deverão ser submetidos pela Concessionária à CODEMIG, de forma fundamentada, no caso concreto.

RESPOSTA AO DÉCIMO PRIMEIRO QUESTIONAMENTO

Entendimento correto. A Concessionária terá livre direito de definir o prazo para as locações temporárias apresentadas no item 7.8 do Termo de Referência.

RESPOSTA AO DÉCIMO SEGUNDO QUESTIONAMENTO

A CODEMIG tem procurado melhorar as instalações do TERGIP. Neste sentido, consertou os elevadores, está licitando a raspagem do chão, troca das longarinas, entre outros itens. Em razão de ter assumido apenas recentemente a gestão do TERGIP, a CODEMIG vem realizando, hodiernamente, levantamento das intervenções que serão necessárias.

RESPOSTA AO DÉCIMO TERCEIRO QUESTIONAMENTO

Conforme esclarecido no Termo de Referência, *“Alguns dos espaços destinados à locação, como de conhecimento notório, estão ocupados, enquanto outros livres, cabendo à licitante vencedora do certame, após a celebração do contrato, atendidas as exigências comerciais e legais, e as peculiaridades inerentes ao setor público, optar pela manutenção dos locatários dos espaços ocupados, 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”*.

Desse modo, algumas das áreas objeto da concessão onerosa de uso serão entregues livres e desimpedidas, enquanto outras já estão ocupadas, conforme detalhamento constante dos itens 7.1 e 7.2 do Termo de Referência anexo ao Edital.

Em relação aos operadores das lojas existentes, caberá à Concessionária optar por mantê-los ou não, de acordo com o mix comercial que vier a traçar para as áreas objeto da concessão onerosa de uso.

Optando pela sua não manutenção, caberá à Concessionária promover a respectiva retirada do operador da loja existente, promovendo, se necessário, a respectiva ação judicial para tal mister.

Não haverá reajuste proporcional do valor mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) devido à Concedente em razão de algumas lojas objeto da concessão onerosa de uso estarem ocupadas, tendo em vista que o status (ocupado ou livre) de cada um dos espaços objeto de concessão já foram divulgados no Edital, cabendo à Concessionária optar pela manutenção dos lojistas ou não.

A atual situação existente no Terminal já foi levada em consideração para estabelecimento dos valores mínimos fixados no certame.

RESPOSTA AO DÉCIMO QUARTO QUESTIONAMENTO

Existe a individualização de energia elétrica para as lojas. Apenas as bilheterias não são individualizadas. Já no tocante à água não há individualização.

Belo Horizonte, 06 de janeiro de 2017.


Gustavo Fonseca Ferreira
Pregoeiro

