



**MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**  
**COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DOS PROGRAMAS ESTRUTURANTES E PROJETOS**  
**PRIORITÁRIOS**

**Concorrência Pública nº 10/2020**

Processo nº 20.0.000040164-2

**Objeto:** CONCESSÃO DE USO DO MERCADO PÚBLICO CENTRAL DE PORTO ALEGRE, nos termos estabelecidos neste Edital e seus Anexos.

Questionamento 1:

Como identificado na Modelagem Econômico-Financeiro da Concessão, o primeiro pavimento possui, hoje, um aluguel médio de R\$93,23, enquanto que o segundo pavimento R\$44,42. Assumindo a área ocupada atual dos pavimentos do Mercado Público, o preço médio ponderado de aluguel fica, conforme documento, R\$82,78 por m<sup>2</sup>. Ainda de acordo com este relatório, os valores de partida projetados acompanharão estas quantias, conforme parágrafo abaixo (página 8):

**Valores de Aluguel:**

Os valores de partida para o aluguel considerados no modelo são os valores atuais das permissões de uso, englobando a ABL e áreas acessórias, que atingem uma média mensal de R\$ 93,23/m<sup>2</sup> no primeiro piso e de R\$ 44,42/m<sup>2</sup> no segundo piso. Para atingir estes números, as receitas totais que englobam as áreas: principal de comercialização, de mesa, deque e mezanino; foram divididas somente pela área principal de comercialização, o que permitiu maior grau de verossimilhança com os padrões de aluguel adotados em segmentos análogos ao do MPC. Os valores são distintos do valor médio de permissão exposto na Tabela 3 devido às características de ocupação atual do Mercado Público.

Na Modelagem Econômico-Financeiro, a receita prevista para o primeiro ano de Concessão seria de R\$4.072.200 (página 17). De posse dos valores projetados de vacância e de inadimplência, presentes também na página 17, juntamente com a informação de que o custo condominial é igual a R\$86,70, é possível concluir que a vacância projetada para o primeiro período é igual a 27,7% e que a inadimplência é 5,1%.

De posse dessas informações é possível chegar no ticket médio apurado para esse período.

$$R\$4.072.200 / (1-5,1\%) = R\$4.292.477, \text{ ou } R\$357.706 \text{ por mês.}$$

Nessa mesma direção, sabemos o total da área bruta locável e a vacância estimada para o período. De posse desses dados, é possível achar a área bruta efetivamente locada no período.

$$6072 \text{ m}^2 * (1-27,7\%) = 4392 \text{ m}^2 \text{ locados no período.}$$

Por fim, sabendo o total da receita dos aluguéis mensais que deveria ter entrado no período (desconsiderando a inadimplência) e o total da área bruta efetivamente locada, chega-se no valor aplicado de custo médio da metragem quadrada.

$$R\$357.706 / 4392m^2 = R\$81,45$$

Ou seja, a combinação do aluguel médio atual (que seria projetado) de R\$82,78, com a vacância do período de 27,7%, não chega no faturamento previsto.

Analisando a diferença entre os valores do aluguel médio, constata-se uma redução de 1,6% do planejado com o real. Na minha concepção, mantendo a vacância geral constante, uma justificativa para este fato decorre da alteração da distribuição da metragem quadrada ocupada. Por exemplo, a movimentação de bancas do primeiro andar para o segundo pavimento, objetivando um custo inferior de aluguel, poderia justificar essa diferença. Gostaria de saber se é isto que foi pensado e se é um movimento a ser considerado para o médio prazo.

Caso não haja, de fato, essa redução do aluguel, a outra alternativa seria, com um aluguel de R\$82,78 a vacância ser superior a 27,7% (29%). Nesse contexto, seria possível chegar no faturamento projetado, mas, em contrapartida, a despesa condominial de vacância para o primeiro ano estaria equivocada.

#### RESPOSTA:

O valor médio de aluguel atual não é apontado no documento *ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL*. Porém seu valor é de R\$83,90/m<sup>2</sup>, considerando a vacância do pavimento térreo em 8,83% e do andar superior em 61,42%, sob a área disponível de 6.073 m<sup>2</sup>.

A vacância projetada para o primeiro ano é de 27,7% e a inadimplência considerada foi de 8% no primeiro pavimento e sem inadimplência no segundo pavimento.

O que é considerado pelo interessado como “custo médio da metragem quadrada” não será igual ao aluguel médio, pois o aluguel médio de R\$ 83,90/m<sup>2</sup> não considera a inadimplência, nem a vacância em seu cálculo.

É importante enfatizar que todos os estudos, pesquisas, levantamentos, projetos, planilhas e outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE são referenciais indicativos e não vinculantes, como bem expõe o item 2.8 do EDITAL. Logo, é de inteira responsabilidade dos potenciais licitantes a elaboração de seus planos de negócios.

## Questionamento 2:

**Passando para a parte de Custo Condominial, também surgiram algumas dúvidas. Como ponto de partida, é pertinente colocar o parágrafo explicativo, presente na página 10 do Relatório de Modelagem Econômico-Financeira:**

i. Custo Condominial – o custo condominial médio estimado para os locatários foi de R\$ 86,70/m<sup>2</sup> por mês. Seu cálculo está baseado nos valores demonstrados na Tabela 5 e são decorrentes da vacância, estimada em 7,7% da ABL ao longo da concessão, com os primeiros anos, influenciando muito esta média para cima. O MPC possui uma vacância atual de 28% e estimamos que estabilize em 5,5% após o sexto ano. Outro item do custo condominial para o concessionário é a inadimplência, que foi estimada em 2,5% após sexto ano.:

**2.a. Tratando-se do cálculo do custo condominial médio, analisando os valores, é possível inferir a área utilizada como base - pegando os custos condominiais absolutos mensais e dividindo pelo custo médio.**

$$547.530 / 86,70 = 6.315 \text{ m}^2$$

**6.315 é exatamente, conforme consta na tabela da página 8, a ABL Total do Mercado (e não só a ABL Explorável, que é 6.073).**

**Entendo e acho que faz sentido considerar sobre a área total, contemplando os 242 m<sup>2</sup> administrativos do Mercado Público. Entretanto, na tabela de fluxo de caixa, presente na página 17, os custos de condomínio são compostos apenas pelas contas de vacância e inadimplência da parte explorável. Ou seja, no custo médio está sendo considerada a parte administrativa, mas, no fluxo de caixa, não há a despesa referente ao condomínio da respectiva área.**

**Gostaria de saber porque não há essa linha, referente ao condomínio da parte administrativa, na parte de custos de condomínio, no fluxo de caixa.**

### RESPOSTA 2A:

O custo condominial apenas onera a CONCESSIONÁRIA quando há espaços não locados. Caso contrário, as despesas são atribuídas ao locatário. A vacância não leva em consideração a área destinada a instalação e operação administrativa do mercado, seu valor se aplica sobre a ABL disponível.

Na modelagem proposta, consideramos que a área administrativa prevista não pagará condomínio, pois sua destinação visa atender a operação do Mercado Público, dado ainda que parte relevante desta área pertence a subestação de energia, depósito de lixo e Central de Monitoramento.

**2.b. De acordo com o texto acima, a projeção realizada pela prefeitura prevê uma estabilização da vacância atual no patamar de 5,5%, após o sexto ano. Ou seja, nos primeiros seis anos a vacância seria superior a este número e a partir do sétimo ano haveria uma estabilização em 5,5%.**

**Entretanto, observando o Fluxo de Caixa estimado para o projeto (na página 17), é possível perceber que há uma estabilização da vacância a partir do sexto ano - e não a partir do sétimo. Gostaria de saber qual perspectiva mais faz sentido do ponto de vista operacional do negócio? As informações ditas no texto e na projeção não detêm o mesmo significado.**

### RESPOSTA 2B:

A descrição da evolução da vacância nos documentos da viabilidade econômico-financeira não está errada. Como premissa adotada no *ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL*, não vinculante, a taxa de vacância apresenta variação até o sexto ano, inclusive, mantendo este patamar nos anos subsequentes.

Logo, conceitualmente, a estabilização ocorre apenas no sétimo ano da concessão, pois até o sexto ano ainda há variação em relação aos períodos anteriores.

**2.c. Uma divergência interpretativa semelhante a essa pode ser observada na sentença que envolve a linha de inadimplência. De acordo com o texto, "a inadimplência foi estimada em 2,5% após o sexto ano". Ou seja, a inadimplência, a partir do sétimo ano teria sido estimada em 2,5%. De forma literal, essa sentença está correta. De fato, ela foi estimada em 2,5% do sétimo ano para frente. Entretanto, segundo consta no Fluxo de Caixa do Projeto, esse valor de inadimplência também foi considerado no quinto ano e no sexto ano. Em suma, em outras palavras, a inadimplência foi estimada em 2,5% após o quarto ano.**

#### RESPOSTA 2C:

A descrição da evolução da inadimplência nos documentos da viabilidade econômico-financeira não está errada. Como premissa adotada no *ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL*, não vinculante, a inadimplência apresenta variação até o quinto ano da concessão, inclusive, mantendo este patamar nos anos subsequentes.

Logo, conceitualmente, a estabilização ocorre apenas no sexto ano da concessão, pois até o quinto ano do contrato ainda há variação em relação aos períodos anteriores.

**2.d. Ainda se tratando de inadimplência, de posse das informações do Fluxo de Caixa Projetado, bem como do texto explicativo (colado acima), é possível inferir a forma de cálculo dessa conta condominial.**

**Analisando, por exemplo, o ano 9. Tem-se que:**

- Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>) = 6073

- Vacância = 5,5%

- Área Bruta Efetivamente Locada (m<sup>2</sup>) = 5739

- Aluguel médio = R\$120 / m<sup>2</sup>

- Custo médio condominial = R\$86,70 / m<sup>2</sup>

- Inadimplência % = 2,5%

- Despesa de Inadimplência de Condomínio (R\$) = 157.964 (esse valor é dado no Fluxo de Caixa)

Com isso, é possível inferir que a área total de incidência do cálculo da inadimplência é:

$$157.964 / (86,70 \times 12 \times 2,5\%) = 157.964 / 26 = 6073$$

Ou seja, a base de cálculo da inadimplência leva em consideração a Área Bruta Locável Total. Entretanto, inadimplência, por ser a falta do cumprimento da obrigação, deveria ser aplicada apenas àquelas áreas locadas, as quais possuem essa obrigação condominial. Em suma, na minha concepção, o valor a ser considerado deveria ser a Área Bruta Efetivamente Locada. Tal diferença conceitual, faz os valores das despesas de inadimplência ficarem distintos em todos os períodos de projeção. Nesse exemplo, do ano 9, por exemplo, acredito que o valor deveria ser:

$86,70 \times 12 \times 2,5\% \times 5739 = R\$149.271$ , ou 5,5% inferior ao projetado inicialmente.

#### RESPOSTA 2D:

A modelagem e suas configurações podem ser montadas de diferentes formas por cada interessado de acordo com suas expertise e vantagens competitivas.

A alternativa que referenciou o modelo utilizado como base para o Edital ora referido adotou premissas calcadas em práticas operacionais e administrativas alinhadas àquelas que se espera sejam observadas ao longo do período de concessão.

Nada impede, porém, que outras alternativas sejam testadas e façam parte dos modelos propostos pelos potenciais licitantes. Ao contrário, espera-se sim que os candidatos

possam encontrar formas até mais eficientes de prestação de serviços e organização administrativa do que aquelas que basearam o modelo.

Por oportuno, neste sentido, vale enfatizar que todas as possíveis alterações testadas ao longo da modelagem não comprometeram em nenhuma medida a viabilidade econômico-financeira do projeto, com uma TIR sempre acima dos 9% reais.

### Questionamento 3:

**Em relação à parte das Despesas Gerais do Concessionário também surgiram uma série de dúvidas que não foram solucionadas com a leitura do Relatório de Modelagem Econômico Financeiro e nem com o Edital da Licitação. Tem-se que:**

- ii. Despesas Gerais do Concessionário: (taxa de administração, estimada em 3% das receitas de aluguel; comercialização, estimada em 2 aluguéis; contribuição estatutária com o Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) como 5% da receita com aluguel; despesas jurídicas; auditorias; seguros; etc.).

**3.a. Na prática, o que seria essa taxa administrativa e por que ela seria variável de acordo com a receita dos aluguéis? É uma taxa a ser paga para a prefeitura, além do valor de outorga? Se fosse algo condominial, entendo que não deveria variar conforme a variação real da receita, mas, sim, conforme as despesas do condomínio.**

#### RESPOSTA 3A:

A modelagem econômico-financeira adotou, como premissa, que poderá a futura CONCESSIONÁRIA contratar um administrador para o condomínio (por exemplo: imobiliária), caso haja interesse, remunerando-o através da taxa administrativa.

**3.b. Além disso, não é compreensível, de forma tangível, o que contemplaria essa despesa comercial e porque ela só aconteceria em 4 dos 25 anos de concessão. Poderiam elucidar esse ponto?**

#### RESPOSTA 3B:

A despesa de comercialização estimada corresponde a uma taxa de corretagem paga pela prospecção de inquilinos. Como premissa do *ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO REFERENCIAL*, está considerada apenas nos 4 (quatro) primeiros anos do contrato, tendo em vista os espaços vagos atualmente e a liberdade dada à CONCESSIONÁRIA em ocupa-los, a seu critério, seja na concretização de novos contratos, seja para utilização na realocação dos locatários durante a realização das intervenções obrigatórias.

Considerando o histórico de permanência dos atuais estabelecimentos instalados no Mercado Público, não foi considerado um *turnover* de lojas significativo no futuro, motivo pelo qual não há previsão para esta despesa nos demais anos da concessão.

De qualquer forma, ambas as despesas acima são premissas utilizadas na estruturação do econômico-financeiro, cabendo à CONCESSIONÁRIA optar pela contratação ou assunção direta de tais funções.

### Questionamento 4:

**Tratando-se da parte dos impostos (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL), tenho um ponto referente a forma de cálculo.**

**d) Imposto de Renda e Tributos**

Os impostos e tributos levados em consideração na modelagem do projeto observaram as disposições das normas federais, estaduais e municipais vigentes. Foram utilizadas as alíquotas descritas abaixo:

- PIS (Programa de Integração Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento);
- COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) – tributo federal incidente sobre o faturamento bruto, no regime não cumulativo, cuja alíquota é de 3,00% (três por cento);
- IR (Imposto de Renda) – imposto federal sobre o lucro presumido, cuja alíquota é de 15% (quinze por cento); acrescida de 10% sobre a parcela tributável que exceder a R\$ 20.000/ mês;
- CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) – imposto federal sobre o lucro presumido cuja alíquota é de 9% (nove por cento);

Em função do faturamento esperado da Concessionária, adotou-se o regime de tributação pelo Lucro Presumido.

**Conforme imagem acima e as legislações tributárias municipais, estaduais e federais, os impostos citados devem ter como base o faturamento bruto do período de apuração. Entretanto, os valores retratados no fluxo de caixa (da página 17) não convergem com tais normas tributárias.**

**De acordo com o fluxo de caixa projetado, a base de cálculo para os impostos de cada período é a respectiva receita bruta correspondente. Contudo, a receita bruta considera o percentual de inadimplência dos locatários (visão caixa), ponto que não deve ser considerado no valor do faturamento bruto (visão competência) e, conseqüentemente, não deve impactar a tributação - independente da inadimplência, a tributação deve ser sobre o valor faturado.**

**Receita Bruta = Faturamento Bruto - R\$ Inadimplência.**

**Em suma, as informações contidas no texto e no fluxo de caixa não detêm o mesmo significado e a mesma forma de cálculo. Gostaria de entender melhor o porquê disso.**

**RESPOSTA 4A:**

O modelo escolhido foi o Lucro presumido sob o regime de caixa, que tributa somente os valores efetivamente recebidos, sendo desprezados todos os valores faturados e não recebidos.

É importante, por fim, enfatizar mais uma vez que todos os estudos, pesquisas, levantamentos, projetos, planilhas e outros documentos disponibilizados pelo PODER CONCEDENTE são referenciais indicativos e não vinculantes, como bem expõe o item 2.8 do EDITAL. Logo, é de inteira responsabilidade dos potenciais licitantes a elaboração de seus planos de negócios, assumindo o risco por essa modelagem.

