



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 no Edital e seus Anexos.

Número da questão formulada	Item do Edital	Esclarecimentos solicitados	RESPOSTAS
-----------------------------	----------------	-----------------------------	-----------

1	ITEM 5 do ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO REFERENCIAL	<p>No item intitulado “Valores de Aluguel” da página 8, é indicado os valores de aluguel de R\$ 93,23 /m2 no primeiro piso, de R\$ 44,42 m2 no segundo piso, e preço médio de R\$ 83,90 m2, sem, contudo, apresentar a demonstração de como se chegou a esses preços por m2. Favor apresentar o detalhamento solicitado identificando loja por loja em cada pavimento, suas respectivas áreas e preços por m2. Não existe coerência entre os preços médios indicados no arquivo intitulado “Estabelecimentos Comerciais Mercado” com os preços médios acima citados. Essa Comissão confirma que a divergência assinalada é pertinente? Favor demonstrar.</p>	<p>O valor médio de permissão de R\$ 83,90/m2 é atingido pela soma dos valores de permissões atuais dividida pela área ocupada. Ou o resultado do valor de aluguel do pavimento térreo de R\$93,23 e sua vacância de 8,8% aliado ao aluguel do primeiro pavimento de R\$ 44,42 e sua vacância de 61,4%. Tais valores apresentam coerência com a planilha “Estabelecimentos Comerciais Mercado”, apresentada como documento referencial, não vinculante ao edital de licitação, que lista os estabelecimentos em operação, de forma a auxiliar o LICITANTE na identificação dos ocupantes de espaços no MERCADO PÚBLICO, já que, conforme item 15.2 do Anexo III - Minuta do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá firmar contratos de direito privado com cada PERMISSIONÁRIO que possuir TPU regular no momento de assinatura do CONTRATO de CONCESSÃO, nos quais deverão ser respeitados os valores, os índices de correção, a área e a localização dispostos no respectivo TERMO DE PERMISSÃO DE USO. Importa ressaltar que o PODER CONCEDENTE fornecera para a CONCESSIONÁRIA a relação dos PERMISSIONÁRIOS regulares em até 5 (cinco) dias úteis após a DATA DE PUBLICAÇÃO DO CONTRATO.</p>
---	---	--	--

2	<p style="text-align: center;">ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO REFERENCIAL e ANEXO VALUE FOR MONEY</p>	<p>Solicitamos a demonstração das receitas de aluguel do estudo de viabilidade indicado nas páginas 17 e 18, nos mesmos moldes do apresentado no ANEXO VALUE FOR MONEY, Apêndices: Fluxos de Caixa dos Cenários trabalhados, ou seja: • ABL do pavimento térreo, ABL do segundo pavimento; • Preço do Aluguel médio, do aluguel do pavimento térreo e do segundo pavimento; • Reajuste do valor do m2 do pavimento térreo e do segundo pavimento; • Taxas de vacância do pavimento térreo e do segundo pavimento; • Taxas de Inadimplência do pavimento térreo e do segundo pavimento. A princípio, não existe coerência entre esses dados citados acima indicados no ANEXO VALUE FOR MONEY, em nenhum dos dois cenários, com os dados do ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO REFERENCIAL, com exceção dos anos 2 e 3. Essa Comissão confirma que a divergência assinalada é pertinente? Favor demonstrar A - FLUXO DE CAIXA DO ANEXO VALUE FOR MONEY B - FLUXO DE CAIXA DO ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO</p>	<p>Os valores de faturamento do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e do <i>Value for Money</i>, no que se refere à alternativa da concessão, não são divergentes.</p> <p>É premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.</p>
---	--	---	---

3

ANEXO ESTUDO
ECONÔMICO FINANCEIRO
REFERENCIAL e ANEXO
VALUE FOR MONEY

Como é possível se projetar aumento real tão grande nos preços por m2 do segundo pavimento, antes de ocorrer a conclusão total das intervenções do Mercado Municipal prevista para o ano 4 (48 meses após o início da concessão), e ainda exigir que até o final das intervenções que os atuais permissionários sejam mantidos? Que garantia é assegurada à Concessionária que os permissionários que irão para o segundo pavimento, se comprometem em arcar com uma aumento real nos preços por m2 de 71,2 % no Ano 3, depois mais 5,6 % no Ano 4 ? Esse grave erro de premissa deve ser corrigido ou alternativamente, na alocação de riscos, deve ser assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso esses parâmetros não sejam atingidos . Qual alternativa essa C Comissão irá implementar? Como é possível admitir que no ano subsequente ao ano da conclusão total das intervenções no Mercado Municipal, ANO 5, a receita de aluguel gere um aumento médio de 28,71 % em relação ao ANO 4 e que no ANO 6 um aumento médio de 48,82 %

Preliminarmente, é premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.

em relação ao ANO 5 ?, Esse grave erro de premissa deve ser corrigido ou alternativamente, na alocação de riscos, deve ser assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso esses parâmetros não sejam atingidos . Qual alternativa essa Comissão irá implementar? Estamos entendendo que um reajuste de tamanha magnitude, segundo pavimento, no ano 3 e ano 4, é quase impossível de ocorrer, e superestima as receitas de aluguéis. Ademais, os efeitos nefastos da pandemia da COVID-2019, que já está ocasionando uma retração da renda do País e a falência de empresas no Brasil, fará com que essa projeção superestimada dificilmente ocorra.

4

ANEXO ESTUDO
ECONÔMICO FINANCEIRO
REFERENCIAL e ANEXO
VALUE FOR MONEY

Como é possível se projetar uma redução da taxa de vacância por do segundo pavimento, antes de ocorrer a conclusão total das intervenções do Mercado Municipal prevista para o ano 4 (48 meses após o início da concessão), e ainda exigir que até o final das intervenções que os atuais permisionários sejam mantidos? Que garantia é assegurada à Concessionária que já no Ano 3 de Concessão haverá uma redução da taxa pela metade, isto é, 30,20%, e depois mais 15 % no Ano 4? Esse grave erro de premissa deve ser corrigido ou alternativamente, na alocação de riscos, deve ser assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso esses parâmetros não sejam atingidos. Qual alternativa essa C Comissão irá implementar? Como é possível admitir que no ano subsequente ao ano da conclusão total das intervenções no Mercado Municipal, ANO 5, a receita de aluguel gere um aumento médio de 28,71 % em relação ao ANO 4 e que no ANO 6 um aumento médio de 48,82 % em relação ao ANO 5?, Esse grave erro de premissa deve ser corrigido ou alternativamente, na

Preliminarmente, é premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.

alocação de riscos, deve ser assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso esses parâmetros não sejam atingidos. Qual alternativa essa Comissão irá implementar? Estamos entendendo que uma redução da taxa de vacância imediata no segundo pavimento, no ano 3 e ano 4, é quase impossível de ocorrer, e superestima as receitas de alugueis. Ademais, os efeitos nefastos da pandemia da COVID-2019, que já está ocasionando uma retração da renda do País e a falência de empresas no Brasil, fará com que essa projeção superestimada dificilmente ocorra.

5

ANEXO - RELATÓRIO DE
MODELAGEM
ECONÔMICOFINANCEIRA

Após o período de obras, com o Mercado Público renovado e mais atrativo, estimou-se aumentos nos valores de aluguéis considerando o preço médio de empreendimentos similares do entorno. Tal proposta metodológica levou os valores médios à casa de R\$120/m² no sexto ano da concessão. Após o período das obras, foram considerados aumentos reais (acima da inflação) de 3% a cada 5 anos. Com isso, a média anual de receitas advindas de locação foi estimada em R\$7,8 milhões. Essa premissa de aumento real de 3 % a cada 5 anos é absurda e nunca uma premissa dessa natureza foi adotada em nenhuma concessão pública nos últimos 20 anos, sem que em contrapartida fosse assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso tal premissa definida pelo Estudo Econômico não venha a ser atingida. Esse grave erro de premissa deve ser corrigido ou alternativamente, na alocação de riscos, deve ser assegurado o direito de reequilíbrio econômico-financeiro caso esse parâmetro não seja atingido .

Preliminarmente, é premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.

		Qual alternativa que esta Comissão irá implementar ?	
--	--	--	--

6	ITEM 5 do ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO REFERENCIAL	<p>De acordo com o referido ANEXO, a receita com merchandising foi estimada como 3% das receitas com aluguel e as receitas com eventos e alugueis temporários foram estipuladas em 1% das receitas com aluguel. Quais foram os critérios adotados para determinar tais percentuais que compõem as Receitas de merchandising e qual a média histórica dessas receitas dos últimos 3 anos, dado que a regra geral adotada atualmente em shopping centers, lojas de ruas, mercados de abastecimento, aeroportos, etc.. é de 1 % da receita de locação?</p>	<p>Preliminarmente, é premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação do licitante no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.</p>
---	---	---	---

7	ITEM 5 do ANEXO ESTUDO ECONÔMICO FINANCEIRO REFERENCIAL	<p>O Estudo do referido ANEXO informa que o MPC possui uma vacância atual de 28% e que foi estimado que a taxa de vacância se estabilizasse 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. A prática de mercado adotada em diversos empreendimentos similares é de a longo prazo se estabilizar em vacância de 7,5 % e inadimplência de 5,0 %. O que não quer dizer com isso, que já no sexto ano da concessão, após conclusão das intervenções no quarto ano, se consiga tal êxito, até por que, haverá adicionalmente algumas substituições de locatários, Imaginamos que esses parâmetros acima indicados só sejam atingidos, na melhor das hipóteses, após o décimo ano de concessão. Estamos entendendo que essa taxa de vacância e a taxa de inadimplência, adotadas no estudo de viabilidade será revistas para estar compatíveis com a realidade de empreendimentos similares. O nosso entendimento está correto?</p>	<p>Preliminarmente, é premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.</p>
---	---	--	--

8	EDITAL E ANEXOS	<p>De acordo com os dados disponibilizados nesse edital, contratamos consultores de diversas especialidades para aferir o valor de investimento indicado nesse edital, e o valor mínimo que conseguimos encontrar foi de R\$ 48.518.720,00 (quarenta e oito milhões e quinhentos e dezoito mil e setecentos e vinte reais), sem considerar nenhuma contingência. Para fazer face a essa intangibilidade, até por que não existe um projeto básico detalhado, o Poder Concedente, na alocação de riscos, deve assegurar o direito de reequilíbrio econômico-financeiro, caso o Projeto executivo que será analisado e aprovado pelo Poder Concedente, demande serviços adicionais cujo montante ultrapasse o valor total previsto de investimentos nesse edital. Em contrapartida, se o valor final de investimentos vier a ser menor que o previsto, esse montante deverá ser ajustado na modelagem financeira, gerando acréscimo na outorga contratual.</p>	<p>Conforme resta claro no material editalício, os encargos da concessionária em relação aos investimentos necessários estão associados às intervenções físicas previstas e não aos valores estimados, que são referenciais. É premente reiterar que é atribuição da licitante definir seus próprios parâmetros econômico-financeiros para elaboração de sua proposta. Nessa linha, a elaboração do seu plano de negócios é parte integrante de sua responsabilidade e, conseqüentemente, do risco associado à participação no certame. Esclarecemos, ainda, que informações pormenorizadas acerca dos custos atinentes ao Edital estão dispostas no Relatório de Modelagem Econômico-Financeira e em planilha auxiliar demonstrativa do fluxo de caixa projetado, disponíveis no seguinte endereço eletrônico: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/ppp/default.php?p_secao=1452. Os documentos disponibilizados neste endereço, a despeito de terem sido desenvolvidos minuciosamente e com o máximo grau de rigor técnico pela equipe responsável, são referenciais e não possuem vinculação ao processo licitatório, a rigor do que dispõem o Preâmbulo e o item 2.8, do Edital e o item 7, do Anexo II – Termo de Referência. Portanto, é de integral responsabilidade do Licitante elaborar seu próprio plano de negócios, com as informações que considerar pertinentes, por sua conta e risco. Tal prática se mostra correta e apropriada para certames licitatórios de concessão ou PPP's, pois, além de alocar para os licitantes o risco do modelo de negócios e da proposta comercial, aumenta o nível de competitividade do processo, evitando que as propostas confluem todas para o modelo previamente estimado pelo Poder Concedente, o que restringiria soluções técnicas mais eficientes e, em última instância, refletir-se-ia em prejuízo ao interesse público, à medida que diminuísse o potencial de outorga aos cofres públicos.</p>
---	-----------------	--	---