

ESCLARECIMENTOS

LICITAÇÃO Nº 10015075 (METRÔ) E Nº 8336195001 (CPTM) - CONCESSÃO DE USO DE ÁREA COMERCIAL DA ESTAÇÃO BRÁS, IDENTIFICADA COMO MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS, PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL INTEGRADA DE LOJAS E ESPAÇOS PERTENCENTES À COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRÔ E COMPANHIA PAULISTA DE TRENS **METROPOLITANOS** – CPTM, MEDIANTE REMUNERAÇÃO COM ENCARGOS DE PLANEJAMENTO, REFORMA, IMPLANTAÇÃO E GERENCIAMENTO, INCLUÍDAS TODAS AS DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E VIGILÂNCIA DA ÁREA COMERCIAL.

Com base nas disposições contidas nas Condições Específicas do Edital da Licitação acima citada, transmitimos os pedidos de esclarecimentos formulados por licitantes e as respectivas respostas das CONCEDENTES:

- ATLÂNTICA CONSTRUÇÕES

Pergunta 1:

Solicitamos que seja encaminhado detalhamento / memória de cálculo demonstrando o valor de investimento R\$1.401.000,00 (um milhão, quatrocentos e um mil reais) indicado no item 1.14? Existe uma planilha indicando a composição para definição deste valor? Quais itens compreendem esse investimento?

Resposta 1:

Conforme previsto no item 13.1.1.1.2 o valor refere-se ao investimento mínimo necessário para execução das atividades e responsabilidades indicadas no Edital e na Minuta do Contrato.

Pergunta 2:

De que forma a concessionária ira demonstrar que realizou o referido investimento indicado no item 1.14?

Resposta 2:

Ver item 12.21 das Minutas dos Contratos.

Pergunta 3:

Solicitamos que seja informado qual o histórico de inadimplência dos últimos 48 meses, indicando os valores de inadimplência e localização dos pontos comerciais?

Resposta 3:

Informação irrelevante para formulação da proposta.

Pergunta 4:

Qual o prazo para realização / execução do investimento de R\$1.401.000,00, indicado no item 1.14?

Resposta 4:

Conforme descrito no item 4.3 das Minutas dos Contratos.

Pergunta 5:

Para evitar interrupção dos serviços existentes e assim prejuízo aos usuários, pergunta-se: Após assinatura dos respectivos contratos, com Metro e CPTM, a Concessionária poderá manter a operação dos atuais permissionários (ou de alguns) e negociar diretamente novos valores de locação?

Resposta 5:

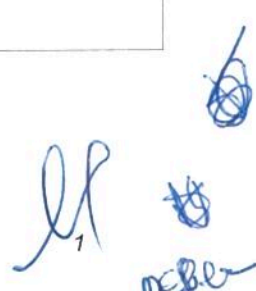
Sim, após a emissão da autorização de Ocupação.

Pergunta 6:

Com relação ao item 1.22 do edital, pergunta-se qual será o prazo para emissão da Autorização de Ocupação?

Resposta 6:

Após a Assinatura do Contrato e pagamento da parcela fixa inicial.



Pergunta 7:

A Autorização de Ocupação indicada no item 1.22 será emitida juntamente com a assinatura dos contratos?

Resposta 7:

Após a Assinatura do Contrato e pagamento da parcela fixa inicial.

Pergunta 8:

Com relação ao item 7.4.2.1 pergunta-se quanto a possibilidade de se definir um prazo para entrega da documentação de habilitação, pois evitaria deixar o prazo em aberto e assim acarretar em divergências com licitantes. Poder-se-ia definir o prazo de 24 horas para a licitante vencedora protocolar a documentação de habilitação? Ou então entre juntamente com o envelope de proposta comercial?

Resposta 8:

Deverá atender conforme descrito no item 7.4.2.1 do Edital.

Pergunta 9:

Com relação ao item 7.4.2.2, onde indica que a empresa vencedora que não entregar a documentação de habilitação será alijada do certame, pergunta-se: Não é uma pena muito baixa para eventuais empresas que queiram tumultuar o certame ou ate mesmo que não tenham condições de participar do certame? Não seria interessante solicitar um seguro garantia emitido por instituição financeira no valor igual ao investimento inicial de R\$1.401.000,00 ou 50% do investimento, que deveria ser entregue com o envelope comercial? Isso ajudaria a evitar que "aventureiros" participem do certame com o objetivo de tumultuar as etapas de lances e assim prejudicaria as demais empresas e Metro/CPTM. Sem prejuízo ao item 13.3.

Resposta 9:

Deverá atender conforme descrito no item 7.4.2.2 do Edital.

Pergunta 10:

Com relação ao item 7.4.2.12.1.1 – Pergunta-se: Necessariamente os atestados de capacidade técnica deverão constar a palavra IMPLANTAÇÃO, além de planejamento e exploração comercial?

Resposta 10:

Deverá observar integralmente o item 7.4.2.12.2.1 do Edital.

Pergunta 11:

Com relação ao item 7.4.2.12.1.1 – Pergunta-se: O item Implantação poderá ser comprovado por atestado de capacidade técnica emitido em nome de uma das empresas do consorcio e que não necessariamente possua 36 meses, tendo em vista que haverá outro atestado comprovando o planejamento e exploração comercial de centro comercial por prazo superior a 36 meses e com área de 500 m²? Em resumo seriam dois atestados = Atestado 01 – Comprova Planejamento, exploração comercial e área de 500 m² + Atestado 02 – Comprova Implantação de centro comercial com área superior a 500 m²; Observa-se que a comprovação quanto a Implantação de centro comercial não tem relação com o prazo, neste caso de 36 meses, visto que trata-se de uma fase com duração especificamente no inicio de operação.

Resposta 11:

O Entendimento está correto.

Pergunta 12:

Com relação ao item 7.4.2.12.1.1 – Pergunta-se: os atestados deverão comprovar o mínimo de 500 m² de Área Bruta Locável – ABL?

Resposta 12:

Sim.

Pergunta 13:

Com relação aos itens 10.6 e 10.6.1 – Caso haja dúvidas quanto aos atestados apresentados poderão ser sanados utilizando o prazo de 10 dias úteis?

Resposta 13:

Não.

Pergunta 14:

Com relação aos itens 10.6 e 10.6.1 - As diligências poderão ser solicitadas pelas licitantes?

Resposta 14:

Não.

Pergunta 15:

Com relação ao item 7.4.2.12.1.1, será necessário que os atestados estejam devidamente registrados no CRA – Conselho Regional de Administração e com isso garantir a lisura dos respectivos documentos?

Resposta 15:

Não.

Pergunta 16:

Com relação ao item 8.5.1 – Pergunta-se: Não seria interessante impor sanções caso licitantes abandonem o certame antes da conclusão?

Resposta 16:

Todas as sanções aplicáveis aos licitantes estão previstas nas cláusulas do Edital, nos Regulamentos de Licitações do Metrô e da CPTM, bem como da legislação vigente.

Pergunta 17:

Com relação ao item 9.2.4 – que indica a DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS que ofertarem valor inferior ao "ESTIMADO" tratado no item 1.9.2 – Pergunta-se: Não seria correto utilizar um percentual de tolerância visto que trata-se de valor ESTIMADO, ou seja podendo haver variações?

Resposta 17:

Não.

Pergunta 18:

Com relação ao item 9.2.4 – pergunta-se: Uma vez que as eventuais propostas sejam desclassificadas, será aberto prazo para recurso, antes das etapas de lance?

Resposta 18:

Não, atentar ao item 11.2 do Edital.

Pergunta 19:

Com relação ao item 1.9.2, o valor estimado da outorga fixa será informado após a entrega/abertura dos envelopes propostas e antes da etapa de lances? Visto que os proponentes com valor abaixo do estimado estariam desclassificados logo de início e assim estimularia lances iniciais maiores.

Resposta 19:

Não.

Pergunta 20:

Com relação ao item 11 – Não haverá prazo para recurso quanto as propostas comerciais?

Resposta 20:

Não.

Pergunta 21:

O item 13.1 – pode-se entender que são 15 dias úteis?

Resposta 21:

Não.

Pergunta 22:

Quanto ao item 13.1.1.1.2 pergunta-se a Concessionária poderá aplicar os investimentos estimados em 1.401.000,00 nos pontos onde entender que são de maior prioridade para o Centro Comercial?

Resposta 22:

Conforme item 13.1.1 do Edital.

Pergunta 23:

Além do item 13.1.3 onde é solicitado Garantia de Execução Contratual, não seria interessante solicitar um seguro semelhante para as empresas que apresentarão propostas? Isso seria de grande importante para demonstrar a seriedade e principalmente lastro de possibilidade para cumprimento das obrigações por todos os licitantes. Sem prejuízo ao item 13.3.

Resposta 23:

Não.

Pergunta 24:

Com relação ao item 8 – Qual o critério para caracterização de preço inexequível e consequentemente desclassificação da proposta?

Resposta 24:

Conforme item 8.3.7.2 do Edital.

Pergunta 25:

Com relação ao item 13 – pergunta-se: Atualmente existe AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de bombeiros vigente? Qual a carga elétrica em Kva existente para as áreas licitadas?

Resposta 25:

Sim, para a Área do Metrô. Para a CPTM o projeto está em análise pelo Corpo de Bombeiros. Não há carga elétrica disponível.

Pergunta 26:

A futura concessionária terá exclusividade da exploração comercial na estação Brás, evitando assim possíveis novos pontos de locação que impactariam na viabilidade das locações objeto do presente contrato?

Resposta 26:

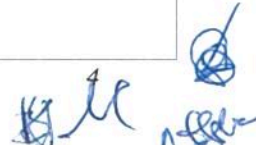
A exclusividade está restrita a área descrita no Edital.

Pergunta 27:

4.2 – Minuta contratual – Quais as premissas para emissão da Autorização de Ocupação?

Resposta 27:

Após a assinatura do Contrato e pagamento da parcela fixa inicial.



Pergunta 28:

7.1.1 – minuta contratual – Pergunta-se: entende-se por assinatura do contrato quanto ambas as partes tiverem o instrumento assinado? Ou seja o prazo de 30 dias para pagamento da outorga fixa inicial, dar-se-á após o instrumento contratual estar assinado por ambas as partes? Tais assinaturas ocorrerão simultaneamente no mesmo dia?

Resposta 28:

Sim.
Sim.
Não.

Pergunta 29:

7.2 da minuta contratual – O prazo de 9 meses iniciais, refere-se a uma carência concedida pela CPTM e METRÔ? Neste período a futura concessionária poderá manter o funcionamento dos pontos atuais segundo ao seu critério?

Resposta 29:

Não.
Sim.

Pergunta 30:

6.2 da minuta contratual - As CONCEDENTES entregarão as áreas livres e desocupadas para o futuro concessionário até a data da assinatura do contrato? Sem prejuízo ao item 7.3.1.

Resposta 30:

Vide item 6.2.2.

Pergunta 31:

6.2 da minuta contratual - Caso as áreas não estejam desocupadas até a data de assinatura do contrato, poderá a futura concessionária aguardar tal desocupação para realizar o pagamento da outorga fixa inicial? Sem prejuízo ao item 7.3.1.

Resposta 31:

Não.

Pergunta 32:

7.2 da minuta contratual – o Prazo de 9 meses poderá começar a contar a partir da data de entrega dos espaços desocupados para a futura concessionária, ou pelo menos das áreas onde a futura concessionária não conseguir viabilizar a permanência provisória do atual locatário/permissionário/concessionário? Sem prejuízo ao item 7.3.1.

Resposta 32:

Não.

Pergunta 33:

Item 12 da minuta contratual – Além dos custos de IPTU existem outras taxas pagas à prefeitura municipal de São Paulo, Governo do estado ou Governo Federal? Exemplo em caso de imóvel tombado por questão histórica.

Resposta 33:

Atualmente não há outras taxas.

Pergunta 34:

Item 12.13 da minuta contratual - Qual o valor atual do custo de Energia elétrica, água e esgoto? A Concessionária poderá ainda executar um poço artesiano (devidamente regularizado com Outorga)?

Resposta 34:

Os custos atuais não servem de referência para a licitação.
Não poderá executar um poço artesiano.

Pergunta 35:

Item 7 da minuta contratual – Caso o futuro concessionário não pague a parcela de outorga fixa inicial no prazo de 30 dias, será cobrado multa de 2% mais 12 % ao ano até a data de pagamento, conforme item 7.18? Não haveria nenhuma outra sanção?

Resposta 35:

Poderão ser imputadas as sanções previstas nas minutas dos contratos.

Pergunta 36:

Com relação ao item 1.16 pergunta-se: Qual o critério utilizado para adoção do valor de R\$478.000,00 para outorga mensal? Qual a memória cálculo com sua respectiva composição de preços, para adoção do referido valor?

Resposta 36:

O valor de R\$ 478.000,00 refere-se à Remuneração Mínima Mensal, conforme item 1.16 do Edital de Licitação. O valor foi definido a partir da modelagem financeira do projeto de concessão.

Pergunta 37:

Com relação ao item 1.16 – Solicitamos que seja justificada a viabilidade para pagamento do referido valor de outorga mensal.

Resposta 37:

Vide resposta acima.

Pergunta 38:

Solicitamos que seja enviado o histórico de faturamento advindo de locações dos últimos 36 meses, indicando o valor atual pago por cada unidade comercial existente, destacando ainda os pontos que encontram-se em inadimplência, caso existam.

Resposta 38:

O histórico de faturamento não serve de referência para esta licitação.

Pergunta 39:

Observa-se durante a visita técnica realizada após a emissão do edital de licitações, a implantação de novas operações que estão em fase de obras com aparente previsão de eminente abertura. Pergunta-se: Faz sentido o poder Concedente autorizar tais implantações sob risco de desocupação precoce? A implantação de tais pontos não poderá dificultar a nova concessionária quanto a negociação destes espaços visto que houve investimento dos antigos permissionários?

Resposta 39:

As áreas atualmente ocupadas, por serem objeto de autorização precária (Cartas de Autorização de Uso) poderão ser desocupadas a qualquer tempo.

Pergunta 40:

No item 6.1 - Solicitamos que seja esclarecido "cuja natureza e objeto social sejam compatíveis com sua participação na licitação". Esta solicitação refere-se a algum termo específico que deverá constar no objeto social da empresa licitante? Caso positivo, qual a descrição necessária para constar no objeto social da empresa?

Resposta 40:

Não.

Pergunta 41:

No item 6.1 – No caso de consorcio, caso apenas uma das empresas tenha seu objeto social compatível com a licitação, já será suficiente para efeito de habilitação?

Resposta 41:

Sim.

Pergunta 42:

Item 7.4.2.4.1 – Caso a designação do consorcio não obedeça a sequencia de letras das licitantes (pois esta indicado "preferencialmente") e denomine um NOME composto, relacionado ao objeto da licitação, será passível de inabilitação ou desclassificação?

Resposta 42:

Não.

Pergunta 43:

7.4.2.4.2. – A referida procuração indicada neste item, deverá ser procuração pública ou poderá ser privada apenas com reconhecimento de firma?

Resposta 43:

Qualquer instrumento de procuração atende.

Pergunta 44:

7.4.2.4.3 – solicitamos que seja detalhado “com previsão de atividade econômica compatível com o objeto da licitação”

Resposta 44:

Todas as atividades de Administração e Exploração Comercial.

Pergunta 45:

7.4.2.4.3 – Caso apenas uma das consorciadas possua objeto compatível com o objeto da licitação, será suficiente para fins de habilitação?

Resposta 45:

Sim.

Pergunta 46:

No item 7.4.2.11 –Será exigido capital social mínimo que esteja compatível com o patrimônio líquido solicitado? Caso positivo, qual seria o valor para o consorcio?

Resposta 46:

Não.

Pergunta 47:

No item 7.4.2.1.2.2.1 – Caso a empresa ainda esteja prestando o serviço, não será necessário constar a data de termino do serviço, correto?

Resposta 47:

Correto.

Pergunta 48:

Com relação ao item 8.1 – O volume 1 poderá ser protocolado no endereço indicado no edital, antes do horário previsto?

Resposta 48:

Não.

Pergunta 49:

No item 8.2.3 – pergunta-se, será admitido novos proponentes até o final do credenciamento? Ou seja, caso uma empresa chegue atrasada, porem antes do fim do credenciamento, será admitido sua participação? – não seria contraditório ao item 8.1 que indica a necessidade de entregar dentro do horário estipulado no edital?

Resposta 49:

Sim.
Sim.
Não.

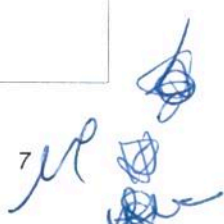
Pergunta 50:

No item 8.3.5 – Pergunta-se, será permitido lances intermediários, ou seja, abaixo do maior valor, respeitando o intervalo mínimo de R\$50.000,00, conforme previsto na lei 13.303?

Resposta 50:

Não.

7



Pergunta 51:

No item 9.2.2 – Quais indicadores serão utilizados para definição de propostas inexequíveis? Solicitamos ainda que seja detalhado quais critérios serão utilizados para definição que uma proposta é inexequível.

Resposta 51:

Conforme item 8.3.7.2 do Edital.

Pergunta 52:

Com relação ao item 9.2.4 – Pergunta-se: independente do lance inicial ofertado por uma determinada licitante, não haverá desclassificação logo na abertura dos envelopes. Esta correto este entendimento?

Resposta 52:

Sim.

Pergunta 53:

Com relação ao item 9.2.4 – Pergunta-se: A desclassificação das propostas ocorrerão apenas após a etapa de lances, caso não seja atingido o valor sigiloso estabelecido pelos Concedentes. Esta correto esse entendimento?

Resposta 53:

Vide item 8.3.7 do Edital.

Pergunta 54:

Solicitamos que seja informado detalhadamente, cada ponto comercial, quais os valores praticados atualmente e pagos aos Concedentes. Solicitamos que seja informado o histórico dos últimos 48 meses, indicando inclusive o nome do atual permissionário e a numeração do ponto comercial correspondente ao croqui objeto desta licitação.

Resposta 54:

O histórico de faturamento não serve de referência para esta licitação.

Pergunta 55:

Item 1.16 – Quais os critérios utilizados para composição do percentual de outorga mensal de 52% sobre o faturamento bruto, demonstrando ainda sua viabilidade para o negócio. Qual o embasamento que demonstre a viabilidade de utilização do percentual de 52% sobre o faturamento bruto?

Resposta 55:

O percentual de remuneração mensal, aplicado sobre o faturamento bruto da futura concessionária, foi definido a partir da modelagem financeira do projeto de concessão.

Pergunta 56:

Será necessário apresentação do Registro no CREA das proponentes? No caso de consorcio apenas uma empresa poderia apresentar, caso seja necessário?

Resposta 56:

Não.

Pergunta 57:

Item 14.1.1 – Para evitar eventual equivoco do previsto nos croquis (anexo) com área indicada no edital, pergunta-se: Seria possível fornecer uma planilha detalhando metragem quadrada individualmente de cada ponto comercial e sua respectiva localização?

Resposta 57:

Não.

Pergunta 58:

Item 1.9.2 – a base legal deste item refere-se ao Art. 34 da lei 13.303?

Resposta 58:

Sim.

Pergunta 59:

Item 1.9.2 – o Art. 34 da lei 13.303 § 3º indica que o valor sigiloso será disponibilizado a órgãos de controle externo e interno, devendo a Concedente registrar em documento formal sua disponibilização aos órgãos de controle, sempre que solicitado. Pergunta-se: esse processo já foi realizado? O valor sigiloso foi submetido a órgãos de controle externo e interno? Caso positivo, solicitamos que sejam indicados quem são esses órgãos e quais agentes públicos estão responsáveis por tal informação.

Resposta 59:

Não.

Pergunta 60:

Item 1.9.2 – a aplicação de sigilo indicado não lei 13.303 – Art. 34 refere-se ao valor estimado do contrato e ainda em seu § 3º, refere-se a informação relativa ao valor estimado do objeto da licitação. Tendo em vista que o valor total do contrato refere-se a soma das parcelas mensais com o valor da outorga inicial, não estaria sendo descaracterizada a base legal de utilização do sigilo no valor da outorga inicial?

Resposta 60:

Não.

Pergunta 61:

Qual a quantidade de funcionários que serão exigidos por parte da Concessionária para limpeza e vigilância do objeto da licitação?

Resposta 61:

Não há quantidade pré-determinada.

Pergunta 62:

Qual a quantidade de funcionários atuais que realizam a limpeza e vigilância do local?

Resposta 62:

Essa informação não serve de referência para esta licitação.

Pergunta 63:

Os vigilantes existentes na estação permanecerão?

Resposta 63:

Não há vigilantes na estação.

Pergunta 64:

O controle e vigilância para restringir o Comércio Ambulante/Clandestino, continuará sendo realizado pelas Concedentes?

Resposta 64:

Sim.

Pergunta 65:

Solicitamos que sejam disponibilizados projetos Elétrico, Hidráulico, Estrutural e Arquitetônico em DWG correspondente as áreas objeto desta licitação.

Resposta 65:

As informações serão fornecidas para o futuro Concessionário.

Pergunta 66:

Qual a numeração e revisão indicadas nos carimbos dos últimos projetos referentes a implantações dos pontos comerciais? (Projeto Preliminar de Espaços Comerciais)

Resposta 66:

As informações não servem de referência para a licitação.

Pergunta 67:

Com relação ao item 1.4 – Pergunta-se: A Concessionária terá autonomia para definição do mix de serviços / produtos? A Concessionária terá a palavra final com relação ao layout dos pontos comerciais, podendo ainda diversificar tipos de produtos em um mesmo espaço comercial?

Resposta 67:

Sim, desde que observados os regulamentos internos.
Sim, desde que aprovados pelas Concedentes.

Pergunta 68:

Existe algum ponto comercial em funcionamento que não fará parte da atual concessão e será explorado pelo poder Concedente?

Resposta 68:

Sim.

Pergunta 69:

Em caso de exploração comercial de outras áreas pelo poder concedente e considerando impacto nos pontos explorados pelo futuro concessionário, caberá ao poder concedente revisar o valor da outorga mínima, ou ainda realizar aditivo contratual buscando compensar o faturamento bruto? Pergunta-se isso pois observa-se que existirão áreas remanescentes na estação e em caso de implantação de novos pontos comerciais pelo concedente, poderá influenciar negativamente na exploração comercial do concessionários e respectivos lojistas/locatários, causando ainda um desequilíbrio do mix de produtos definidos originalmente.

Resposta 69:

Não.

Pergunta 70:

Qual a Carga Elétrica em Kva existente atualmente disponível por parte da CPTM e Metro?

Resposta 70:

Não há carga elétrica disponível.

Pergunta 71:

Qual o histórico dos últimos 48 meses referentes ao custo de Energia Elétrica e água / esgoto que ficarão sob encargos do concessionário?

Resposta 71:

As informações não servem de referência para a licitação.

Pergunta 72:

Caso o concessionário descida pela implantação de um poço artesiano ou ainda instalação de fontes de energia alternativa (energia solar) na cobertura da estação, será autorizado pelo poder concedente?

Resposta 72:

Não.

Pergunta 73:

Com relação ao item 6.1.5 – pergunta-se: Respeitando-se os espaços indicados nos croquis, será permitido a definição de um layout que objetive a melhor exploração comercial possível dentro dos espaços comerciais, ou seja, respeitando os espaços definidos nos projetos anexos ao edital, poderá a concessionária implantar um lay out com diversificação de produtos, observando ainda que não haveriam barreiras físicas entre os espaços definidos pelo concedente?

Resposta 73:

Sim, mediante acordo entre as partes.

Pergunta 74:

Atualmente a estação possui AVCB? Qual seria o numero? Solicitamos o que seja disponibilizado o ultimo projeto de combate a incêndio aprovados pelo corpo de bombeiro.

Resposta 74:

Sim, para a Área do Metrô. Para a CPTM o projeto está em análise pelo Corpo de Bombeiros. Informação irrelevante para a elaboração da proposta.

Pergunta 75:

Item 6.1.10 - Atualmente a estação está adequada a NBR9050 que trata de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais?

Resposta 75:

Sim.

Pergunta 76:

A concessionária poderá cobrar pela utilização dos banheiros públicos?

Resposta 76:

Não.

Pergunta 77:

Item 6.3.5 – Excetua-se desse item ônus decorrentes de danos estruturais ou vícios ocultos que não foram informados ou observados pelo edital decorrentes o imóvel?

Resposta 77:

O item 6.3.5 não diz respeito ao imóvel.

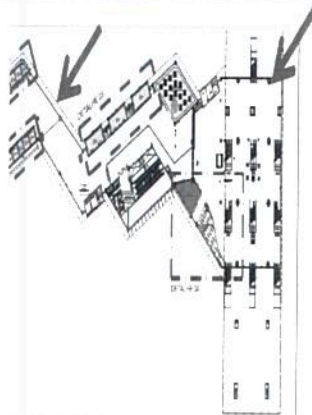
Pergunta 78:

Observa-se uma divergência entre os anexos disponível nos sites do Metrô e da CPTM com relação ao projeto das áreas de exploração comercial. Pergunta-se, qual deverá ser adotado? Note as setas vermelhas indicadas abaixo, qual deverá ser seguido. Solicitamos ainda que seja enviado o arquivo correspondente aos croquis em DWG possibilitando a confirmação das dimensões indicadas no arquivo em PDF.

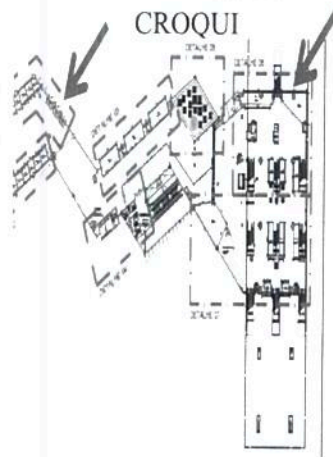
Resposta 78:

Somente o material disponível no site "Documento Croqui CPTM" deve ser considerado para elaboração de propostas





Proj. Nº: 19846-40	Proj. Nome: 12
Subj. Inicial: 0000000000	At. Assunto: APLICA COMERCIAL
2000 Projeto Executivo de Empresa Comercial PLANO DE MARKETING 0000000000 0000000000	
Projeto NÚMERO	Projeto DE 3 03 04 94-568-001
	Projeto P / 1



Jornal - VERMELHA		Data - Janeiro 02	
Autor - Banco do ESTÁDIO BRAIS		Assunto - AREAS COMERCIAIS	
2000 Projeto Preliminar de Equipos Comerciais PLANTA NÍVEL 9 - MECANICO METRO E OPTIMO DETALHES 02 E 04			
Local NÚCLEO	Objeto 02-3.03.04.94.568-001	Valor R\$ 1.000,00	Outros R\$ 0,00

CROQUI METRÔ

Fonte:

https://aplic.metrosp.com.br/as0001/frontend/index.php/processo/index/AvisosPublicados%5Bnr_areainteresse%5D//AvisosPublicados%5Bds_objeto%5D/concessoesPublicados%5Bcd_processo%5D//AvisosPublicados%5Bdt_inicio%5D//AvisosPublicados%5Bdt_fim%5D/yt0/Buscar/AvisosPublicados_page/2#

- RALMIDIA LTDA**Pergunta 1:**

Diz a Cláusula 7 – REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO, da MINUTA DOS CONTRATOS DE CONCESSÃO, item 7.3.1, do processo licitatório em análise, que “caso alguma loja/espaco não possa ser disponibilizada para a CONCESSIONÁRIA, a remuneração mínima mensal será reduzida em valor proporcional à área concedida”. Nesse contexto, pergunta-se:

a. Entende a licitante que a COMPANHIA DO METRÔ e a COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM, ingressarão com as medidas de despejo ou reintegração de posse de lojas/espacos não desocupados voluntariamente, antes da eventual contratação da concessionária. Está correto o entendimento?

b. Entende a licitante que a COMPANHIA DO METRÔ e a COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM, além da redução proporcional da remuneração mensal mínima devida pela CONCESSIONÁRIA na hipótese de não ser disponibilizada alguma loja/espaco, indenizará a CONCESSIONÁRIA, também proporcionalmente, referente à MAIOR OFERTA pela parcela fixa inicial da Concessão. Está correto o entendimento?

c. Entende a licitante que a COMPANHIA DO METRÔ e a COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM, além da redução proporcional da remuneração mensal mínima devida pela CONCESSIONÁRIA na hipótese de não ser disponibilizada alguma loja/espaco e indenização à CONCESSIONÁRIA, também proporcionalmente, referente à MAIOR OFERTA pela parcela fixa inicial da Concessão, também indenizará proporcionalmente as despesas de administração, conservação, manutenção e vigilância de algum espaco/loja, não disponibilizado no início da execução contratual. Está correto o entendimento?

Resposta 1:

- a. Não, as medidas eventualmente cabíveis no caso de não haver desocupação voluntária, serão oportunamente adotadas.
- b. Não.
- c. Não.

Pergunta 2:

São partes integrantes do Edital de Licitação em análise o Anexo VI, que indica os croquis dos espacos objeto da concessão. Ocorre que há evidente divergência entre o “Croqui CPTM” e o “Croqui Metro”, indicando áreas distintas nos documentos. Com efeito, em visita técnica não foi possível apurar com exatidão a localização dos espacos efetivamente licitados, já que algumas lojas instaladas na estação não constam em um ou outro croqui. Pergunta-se:

a. Anotada a divergência entre o “Croqui CPTM” e o “Croqui Metrô”, qual dos documentos deve ser considerado pelas licitantes a fim de formularem suas propostas, haja vista que a exploração comercial dos espacos depende, efetivamente, de sua localidade?

b. Ainda a respeito da divergência anotada, entende a licitante que as áreas agora ocupadas, percebidas em visita técnica, e que não são objeto desta licitação, serão desocupadas antes da eventual contratação da concessionária. Está correto o entendimento?

Resposta 2:

- a. Somente o material disponível no documento “Croqui CPTM” deve ser considerado para elaboração de propostas
- b. Não.

13



Pergunta 3:

O Edital de Licitação em análise descreve o objeto do certame em seu item 1.3, como a "CONCESSÃO DE USO DE ÁREA COMERCIAL DA ESTAÇÃO BRÁS, IDENTIFICADA COMO MASTER CONCESSÃO COMERCIAL BRÁS, PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL INTEGRADA DE LOJAS E ESPAÇOS PERTENCENTES À COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRÔ E COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM, MEDIANTE IMPLANTAÇÃO E GERENCIAMENTO, INCLUÍDA TODAS AS DESPESAS DE ADMINISTRAÇÃO, CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E VIGILÂNCIA DA ÁREA COMERCIAL". Ainda, estabelece o item 1.12.1 que "também deverão ser implantados sanitários públicos e áreas de apoio para os lojistas: copa, vestiários e sanitários, nos locais indicados nos croquis, de forma compatível com o volume de trabalhadores a serem atendidos e segundo as exigências normativas vigentes". Nesse contexto, pergunta-se:

a. Em visita técnica realizada pela licitante, percebeu-se que há na Estação Brás espaços ocupados por lojistas que não são objeto desta licitação. Considerando as obrigações acessórias da concessionária eventualmente contratada, especialmente na disponibilização de sanitários públicos e áreas de apoio para os lojistas, o que eventualmente beneficiaria terceiros alheios ao contrato, entende a licitante que a Concessão para Uso de Área Comercial da Estação Brás se dará de forma exclusiva. Ou seja, apenas a concessionária contratada explorará todos as lojas e espaços comerciais disponíveis na Estação Brás. Está correto o entendimento?

Resposta 3:

a. Não.

Pergunta 4:

Diz a Cláusula 7 – REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO, da MINUTA DOS CONTRATOS DE CONCESSÃO, item 7.14, do processo licitatório em análise, que "a partir da assinatura do contrato, a CONCEDENTE se reserva ao direito de proceder a cada 5 (cinco) anos, avaliação mercadológica, para que, independente dos índices de reajuste já fixados no contrato, em se constatando variação superior àqueles dos reajustes, efetuar a majoração dos valores de remuneração estabelecidos". Neste contexto, pergunta-se:

a. Embora haja nas minutas contratuais previsão de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão nas hipóteses de eventos cujo risco não tenha sido alocado às partes, admitindo-se sua recomposição (cláusula 11.1). Nesse contexto, entende a licitante que a hipótese do item 7.14 também se aplica a si, quando verificada em avaliação mercadológica a cada cinco anos, variação inferior aos reajustes contratuais, majorando-se ou reduzindo-se os valores de remuneração estabelecidos de acordo com o avaliado. Está correto o entendimento?

Resposta 4:

a. Não, aplica-se somente as Concedentes.

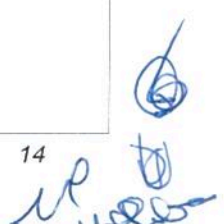
Pergunta 5:

Estabelece o Edital de licitação em análise, no item 13.1, que "homologado e adjudicado o objeto da licitação à PROPONENTE selecionada, esta terá o prazo de até 15 (quinze) dias contados do recebimento de comunicação [...]". Pergunta-se:

a. Entende a licitante que o prazo de 15 (quinze) dias estabelecido nesta cláusula conta-se em dias úteis, excluindo o dia do começo e incluindo o dia do

Resposta 5:

a. Não



vencimento. Está correto o entendimento?

- SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA

Pergunta 1:

Entendemos que as áreas que estão sob a responsabilidade do Metrô e, que serão disponibilizadas à futura Concessionária, são as descritas e demarcadas no Anexo "Croquis Metrô" e as áreas sob a responsabilidade da CPTM e, que serão disponibilizadas à futura Concessionária, são as descritas e demarcadas no Anexo "Croquis CPTM". Está correto nosso entendimento?

Resposta 1:

Somente o material disponível no documento "Croqui CPTM" deve ser considerado para elaboração de propostas

- SCOPUS CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA

Pergunta 1:

A) Infraestrutura disponível para instalação das lojas e espaços a serem explorados:

Instalações Elétricas -

1- Solicitamos informar quais lojas e espaços em que as instalações elétricas poderão ser compartilhadas com o sistema elétrico da estação. Em caso positivo, qual a carga elétrica disponível para cada loja/espaço.

2- Para as lojas já em funcionamento, será permitido a continuidade das instalações elétricas existentes?

3- Caso seja necessário o aumento de carga elétrica e inviável a ampliação da entrada e do centro de medição existente, em qual local poderá ser executada uma nova cabine?

4- Será permitida a instalação de novas eletrodutos para a passagem do novo cabeamento?

5- O custo de energia elétrica referente ao consumo do sanitário público a ser construído será assumido pela CONCEDENTE?

Resposta 1:

1. Não haverá compartilhamento de energia elétrica.
2. Não.
3. O Local será definido entre as partes.
4. Sim, o Projeto dependerá de aprovação das Concedentes.
5. Sim.

Pergunta 2:

Instalações Hidro Sanitárias -

1- Solicitamos informar quais lojas e espaços possuem disponibilidade de água e esgoto

2- Em quais lojas e espaços poderá ser utilizado bombona de água e esgoto?

3- Existe local apropriado para o descarte da água servida da bombona?

4- Para as lojas já em funcionamento, será permitido a continuidade de uso das instalações hidráulicas e de esgoto existentes?

5- No caso de novas ligações de água e esgoto, como fica o encaminhamento dessas redes?

6- O custo de água e esgoto referente ao consumo do sanitário público a ser construído será assumido pela CONCEDENTE?

Resposta 2:

1. A informação será disponibilizada para a Futura Concessionária.
2. A informação será disponibilizada para a Futura Concessionária
3. Não existe.
4. Sim, porém caberá a futura Concessionária melhorias nas instalações existentes.
5. A informação será disponibilizada para a Futura Concessionária
6. Conforme item 1.5.2, a concessionária será responsável pela administração total do sanitário público a ser construído

Pergunta 3:

Exaustão

- 1- Solicitamos informar quais lojas e espaços possuem exaustão?
- 2- Para as lojas e espaços já em funcionamento, será permitido a continuidade de uso das instalações de exaustão existentes?
- 3- Caso seja necessário a ampliação da rede de exaustão existente, em quais locais poderão ser passados os dutos?

Resposta 3:

1. Nenhuma.
2. Não há sistema de exaustão.
3. Não há exaustão.

Pergunta 4:

Coleta de Lixo

- 1- Existe uma sala de lixo compartilhado para armazenamento dos resíduos acondicionados?
- 2- Qual o local para estacionar as caçambas?

Resposta 4:

1. Sim, existe um espaço compartilhado para armazenamento dos resíduos.
2. A informação será disponibilizada para a Futura Concessionária.

Pergunta 5:

B Diversos

- 1- Para que possamos avaliar os custos referentes a implantação do sanitário público a ser construído, solicitamos os projetos executivos do novo sanitário e o projeto do vestiário existente no local.
- 2- A desmobilização e a realocação do PAT será responsabilidade da CONCESSIONÁRIA? Caso positivo, solicitamos o projeto a ser executado.
- 3- Qual o local disponibilizado para carga e descarga de mercadorias para abastecimento das lojas?
- 4- Qual o local disponibilizado para carga e descarga de materiais para construção e/ou reforma das lojas/espaços?
- 5- A área destinada a futura praça de alimentação poderá ser coberta?
- 6- Nos locais onde consta o fechamento em vidros, como ficará o sistema de circulação/ventilação das áreas comuns?
- 7- Como ficam as lojas e espaços já instaladas e em funcionamento, com contrato vigente, que fazem parte desta concessão? Os contratos serão rescindidos? Qual o prazo para a liberação das lojas e espaços?
- 8- Qual o valor do IPTU referente a área da CPTM?

Resposta 5:

1. Ver item 13.1.1.1.3 edital.
2. Não.
3. Não há, depende do projeto a ser apresentado pela futura Concessionária.
4. Não há, depende do projeto a ser apresentado pela futura Concessionária. No entanto, a carga e descarga e movimentação de materiais deverá ser feita fora da operação comercial.
5. Sim, desde que aprovado pelas Concedentes.
6. Depende do projeto a ser apresentado pela futura Concessionária.
7. As áreas atualmente ocupadas, por serem objeto de autorização precária (Cartas de Autorização de Uso) poderão ser desocupadas a qualquer tempo.
8. Atualmente a CPTM é imune do pagamento de IPTU, porém caberá a futura contratada atender o item 12.2.3 da Minuta do Contrato.

- LS DE SOUZA COMÉRCIO DE ALIMENTOS-ME

Pergunta 1:

- Item: 1.9 – Maior oferta pela parcela fixa inicial da concessão.
- No item 1.9 prevê como critério de julgamento da licitação a maior oferta pela parcela fixa inicial da concessão. A parcela fixa inicial da concessão será paga uma única vez no início do contrato?

Resposta 1:

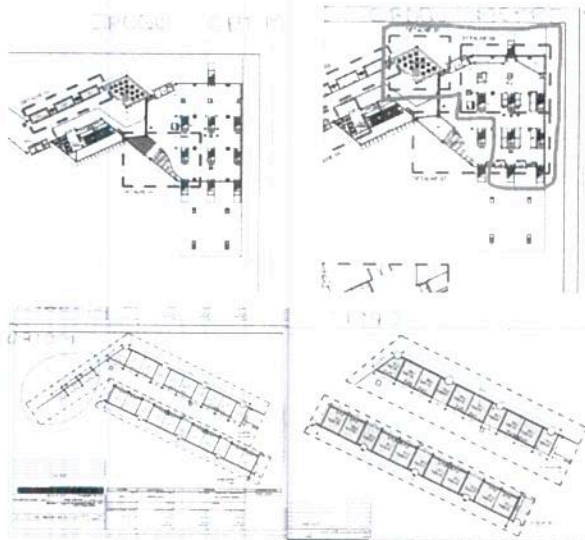
Sim.



Pergunta 2:

- Item 1.5.1 - Somente serão aceitas propostas que abranjam a totalidade da área comercial do objeto desta contratação, ou seja 1.387,83 m², sendo 750,00 m² a área da COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRÔ E 637,83 m² a área da COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS – CPTM, detalhadas em croquis anexo a este edital.

Observando os anexos ao edital croqui CPTM e o croqui Metrô há divergência nas áreas demarcadas em vermelho em um e no outro. Conforme exemplos abaixo:



No item 1.5.1 menciona que as áreas estão detalhadas nos croquis anexo ao edital. Ocorre que o croqui CPTM e o croqui Metrô contém divergências nas demarcações em vermelho. Qual croqui corresponde de fato as áreas que estão sendo licitadas?

Resposta 2:

Somente o material disponível no documento "Croqui CPTM" deve ser considerado para elaboração de propostas.

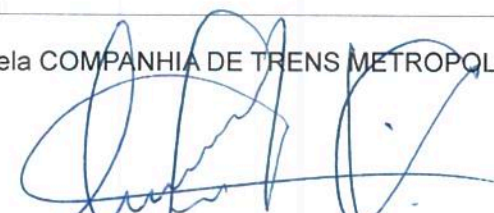
Pergunta 3:


No croqui do Metrô aparecem mais áreas demarcadas em vermelho do que no croqui da CPTM. Qual dos croquis deve ser levado em consideração?


Resposta 3:


Somente o material disponível no documento "Croqui CPTM" deve ser considerado para elaboração de propostas.

Pela COMPANHIA DE TRENS METROPOLITANOS - CPTM:


IVALDO JOSE DOS REIS FERREIRA
 Membro


KATIA NASCIMENTO BENVENUTO FUMAGALLI
 Membro


PAULO SERGIO DE OLIVEIRA FREITAS
 Membro


MARIA ESTELA LIMA SILVA
 Membro