

Memorando 18.399/2022

De: SAMARONI B. - SCM

Para: SCM - DOTE - CPL - Comissão Permanente de Licitação - A/C Daniel C. [Privado]

Data: 26/04/2022 às 13:43:07

Setores envolvidos:

SCM, SCM - DOTE - CPL

Pedido de Esclarecimento a CC 001/2022 PMBC

Prezado Sr.

Venho pelo presente encaminhar pedido de esclarecimento recebido por este Secretário, a fim de que seja instada a equipe técnica a se manifestar obedecido o prazo legal.

1 - O estudo de viabilidade econômico-financeira ressalta que “o pagamento de luvas é uma prática comum nos modelos de negócio de shoppings centers, mas que também poderia ser aplicado em mercados públicos cujos clientes apresentam renda mais elevada”. Dessa forma, por qual motivo não foi considerada outorga em favor do município se ocorrer cobrança de luvas?

2 - Por que o percentual da outorga variável, é diferente para diferentes faixas de ocupação?

3 - Qual a metragem de um box grande e qual a metragem e nome/tipo de cada um dos espaços gastronômicos. O texto fala em 7 espaços gastronômicos, mas só cita 5 que são 2 cafés, 2 restaurantes e 1 bar rooftop.

4 - Qual o valor de aluguel projetado para cada espaço gastronômico?

5 - Sendo o mercado um empreendimento com características completamente diversas da roda gigante, situada num dos locais mais visíveis da cidade, e estando o mercado numa área com baixa frequência de público, de difícil acesso e sem estacionamento, com base no que foi projetado o faturamento de R\$ 40.000,00 mensais em “naming rights”.

6 - Com base em qual pesquisa no mercado local chegaram à receita mensal de R\$ 32.000,00 com marketing de superfície de mesa.

Após, retorne com os esclarecimentos para resposta ao requerente.

—

Atenciosamente.

*Samaroni Benedet
Secretário de Compras
Matrícula 11.326
Portaria nº 25.245/2018*

Memorando 1- 18.399/2022

De: Daniel C. - SCM - DOTE - CPL

Para: SCM - Secretaria de Compras

Data: 29/04/2022 às 12:46:39

Prezado Secretário,

Seguem considerações sobre o pedido de esclarecimento encaminhado:

1 - O Estudo de viabilidade econômico-financeiro projetou cinco cenários econômicos a fim de verificar a sensibilidade das premissas do projeto, em especial aqueles referentes as receitas, aos custos, despesas e investimentos. Com o intuito de adotar um modelo mais conservador e mais seguro, o Comitê Gestor de Parcerias Público Privadas de Balneário Camboriú/SC escolheu o cenário sem luvas para servir como **referência** para a licitação. Importante salientar que não há impedimento de cobrança de luvas para a Concessionária, considerando ainda que o valor de outorga a ser pago consiste em um percentual em cima da receita bruta. A decisão da cobrança de luvas ou não, consiste assim em um risco assumido pela Concessionária.

2 - A variação do percentual da outorga variável, parte de um conceito de graduar o valor de outorga pago conforme uma banda de demanda. A receita principal do projeto advém da locação dos espaços do Mercado Público, essa graduação favorece a Concessionária para que após os investimentos investidos no processo de implantação do ativo público, a mesma não tenha uma sobrecarga de valores a serem pagos para o Poder Concedente ainda no início da operação caso os espaços não estejam locados em sua totalidade.

3 - As metragens aproximadas dos boxes constam nas páginas 06, 07 e 08 do Caderno Técnico e de Encargos. **Vale ressaltar que o Conceito do Projeto e suas diretrizes são referenciais.**

4 - A premissa utilizada para referenciar o valor de locação foi o valor do m², conforme consta nos Anexos IV – Caderno Técnico de Encargos e VII – Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do edital. Esta premissa é uma referência para a elaboração do modelo que subsidiou a licitação e não determina o valor que deverá ser praticado pela Concessionária. Cumpre salientar que os valores utilizados de base PARA O m² foram avaliados e certificados pela COMUNVAL - Comissão Municipal de Valores.

5 e 6 - No estudo apresentado resultante do Edital de PMI lançado pela municipalidade, foram apresentados valores referenciais para a exploração de direitos de nome (naming rights) e exploração de marketing de superfície de mesa, esses valores foram revisados por empresa contratada e considerados conforme benchmarking e pesquisa de mercado realizada em outros mercados públicos, bem como ativos com modelos de negócio similares, como shopping centers.

–

Atentamente,

Daniel Cabette

Pregoeiro - Membro da Comissão Permanente de Licitação

Decreto Municipal nº 10.733/22