

ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS Nº 006/LABR(LALI-2)/2016**PREGÃO PRESENCIAL Nº 112/LABR/SBGO/2015****CONCESSÃO DE USO DE ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO, GESTÃO E EXPLORAÇÃO DAS UNIDADES COMERCIAIS DO TERMINAL DE PASSAGEIROS DO AEROPORTO DE GOIÂNIA/ SANTA GENOVEVA.**

Nos termos do subitem 15.11 do Edital da Licitação em referência, o Pregoeiro e Equipe de Apoio, consubstanciados nas informações prestadas pela área técnica requisitante, presta os seguintes esclarecimentos acerca de pergunta formulada por empresa sobre o Instrumento Convocatório.

As perguntas de nrsº 01 a 57 foram respondidas nos Esclarecimentos de Dúvida Nrsº 001 a 004/LABR(LALI-2)/2015 e 005/LABR(LALI-2)/2016 disponíveis no site de licitações da INFRAERO, no endereço, http://licitacao.infraero.gov.br/portal_licitacao;

1ª PARTE – PERGUNTAS E RESPOSTAS**58ª PERGUNTA**

Quanto à coleta de lixos, haverá contêineres para armazenamento dos resíduos em local específico até que o descarte seja feito pela INFRAERO?

RESPOSTA:

Sim. A concedente indicará o local para armazenamento dos resíduos para futuro descarte.

59ª PERGUNTA

O armazenamento ocorrerá de forma seletiva?

RESPOSTA:

Sim.

60ª PERGUNTA

Haverá hidrômetro exclusivo para computar o consumo de água nas áreas comuns cuja manutenção predial e limpeza estão dentro do objeto de concessão ou o custos do mesmo já está incluso no valor da mensalidade, ou seja, ocorrerá por conta da Concedente todo custo com consumo de água das áreas comuns?

RESPOSTA:

A CONCEDENTE realizará medição do consumo nas áreas comuns e realizará rateio com o CONCESSIONÁRIO, ou seja, o valor do rateio não está incluso no valor da Preço Mensal.

61ª PERGUNTA

Entendemos que a alteração na redação de Área Bruta para Área Bruta Locável foi apenas uma redução da expressão, assim considerada como um erro material, mantendo o objetivo e entendimento de que para qualificação técnica das empresas será apenas considerado os atestados que apresentarem a comprovação que a licitante explorou ou está explorando atividades de administração/gestão/implantação e comercialização de lojistas em equipamento de varejo/ alimentação (ex: shopping/centro comercial/outlet), com Área Bruta Locável (ABL) de 12.376,02m² similares as características das áreas objeto da licitação

RESPOSTA:

Iniciamos reforçando que a Infraero e a Comissão de Licitação concordam plenamente com a licitante, quando esta, em seu segundo parágrafo afirma que *“A realização do procedimento licitatório tem por objetivo a busca da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, o que **pressupõe a competitividade entre os licitantes**. Em vista disso, a Administração **deve buscar o equilíbrio entre as exigências previstas no Edital**, para garantir a qualidade e a certeza de que os serviços serão prestados, sempre se baseando no que determina a Lei 8.666/93.”* (grifo nosso)

Ainda repetindo o licitante, *“a referida Lei de Licitações, estabelece em seu Art. 30 Inciso II, as condições de comprovação da qualificação técnica, que deverá ser pertinente e compatível com o objeto licitado:*

Art. 30. A documentação relativa à qualificação técnica limitar-se-á a:

(...)

II - comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da licitação, e indicação das instalações e do aparelhamento e do pessoal técnico adequados e disponíveis para a realização do objeto da licitação, bem como da qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos; (grifo do licitante)”

A Infraero exige, conforme item 8.3 do Edital, a comprovação da atividade pertinente ao objeto da licitação. No dia 24 de dezembro do ano passado foi publicada a ERRATA Nº 003/LABR(LALI-2)/2015, já contendo as alterações que geraram este questionamento, consolidadas pelo ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS COM ERRATA Nº 004/LABR(LALI-2)/2016, publicada em janeiro de 2016. O item 9 desta última tem o seguinte teor:

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
Superintendência de Logística Administrativa
Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco “A”, Lote 58, Ed. Centro-Oeste
Brasília – DF, CEP 70304-902 Tel.: (0xx61) 3312-3752/3550
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>

“9) Alterar a redação do item 8.3, alíneas “g.1” e “g.2” do Edital:

Onde se lê:

Item 8.3:

g) Prova que exerce atividade pertinente ao objeto da presente licitação. Essa exigência deve ser atendida, por meio da apresentação, conforme o caso do(s) documento(s) a seguir:

g.1) Atestado(s) de capacidade técnico-operacional (em caso de consórcio, de quaisquer das empresas que o compõem), que comprove(m) que a licitante tenha executado, para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda para empresa privada, comprovando que a licitante explorou ou está explorando atividades de administração/gestão/implantação e comercialização de lojas em equipamento de varejo (ex: shopping/centro comercial/outlet), com Área Bruta Locável (ABL), de no mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área total concedida nesta licitação.”

g.1.1) deverá(ão) constar, preferencialmente, do(s) atestado(s) ou certidão(ões) de capacidade(s) técnica em destaque os seguintes dados: a) nome do cliente; b) endereço completo do cliente; c) identificação do contrato; d) objeto contratual; e) descrição das atividades executadas; f) prazo de vigência contratual; g) nome do emitente; h) cargo do emitente; i) telefone, fax ou e-mail de contato; j) declaração de que foram atendidas as expectativas do cliente.

g.2) Declaração(ões), devidamente assinada(s) pelo representante legal, de que está estabelecida no exercício da atividade específica, pertinente com o objeto da presente licitação, com no mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área total concedida nesta licitação, em caso de administração/gestão/implantação e comercialização de lojas em equipamento de varejo próprio (ex: shopping/centro comercial/outlet).

Leia-se:

g) Prova que exerce atividade pertinente ao objeto da presente licitação. Essa exigência deve ser atendida, por meio da apresentação, conforme o caso do(s) documento(s) a seguir:

*g.1) Atestado(s) de capacidade técnico-operacional (em caso de consórcio, de quaisquer das empresas que o compõem), que comprove(m) que a licitante tenha executado, para órgão ou entidade da administração pública direta ou indireta, federal, estadual, municipal ou do Distrito Federal, ou ainda para empresa privada, comprovando que a licitante explorou ou está explorando atividades de administração/gestão/implantação e comercialização de lojas em equipamento de varejo/alimentação (ex: shopping/centro comercial/outlet), com **Área Bruta**, de no mínimo, de 50% (cinquenta por cento) da área total concedida nesta licitação.*

- g.1.1) *deverá(ão) constar, preferencialmente, do(s) atestado(s) ou certidão(ões) de capacidade(s) técnica em destaque os seguintes dados: a) nome do cliente; b) endereço completo do cliente; c) identificação do contrato; d) objeto contratual; e) descrição das atividades executadas; f) prazo de vigência contratual; g) nome do emitente; h) cargo do emitente; i) telefone, fax ou e-mail de contato; j) declaração de que foram atendidas as expectativas do cliente.*
- g.2) *Declaração(ões), devidamente assinada(s) pelo representante legal, de que está estabelecida no exercício da atividade específica, pertinente com o objeto da presente licitação, com no mínimo de 50% (cinquenta por cento) da área total concedida nesta licitação, em caso de administração/gestão/implantação e comercialização de lojistas em equipamento de varejo/alimentação próprio (ex: shopping/centro comercial/outlet). ”*

Com relação a esta correção, o licitante tem dois questionamentos: afirma que houve um erro material de digitação quando foi excluído o termo “Área Bruta Locável (ABL)” e, a seguir, discorre sobre a alteração da data de abertura do certame. Iniciaremos com o primeiro questionamento, e, para esta justificativa, o descrito sobre o objeto é a nossa base.

O licitante inicia afirmando que a exigência original “*está devidamente alinhada ao objeto do certame, que se consubstancia na concessão das áreas locáveis, como lojas e espaços comerciais e não considera a área total do Terminal de Passageiros ou até mesmo do sítio aeroportuário*”.

Entendemos que esta afirmação está equivocada e merece esclarecimento. Estamos tratando de concessão de uso de áreas para implantação, gestão e exploração das unidades comerciais do Aeroporto de Goiânia/Santa Genoveva. São áreas dentro do Terminal de Passageiros (no subsolo, 1º e 2º pavimentos) e em área externa. Estas áreas, de fato, não abrangem a totalidade das áreas do Terminal de Passageiros, nem do sítio aeroportuário.

Ao buscarmos o termo “**Área Bruta Locável (ABL)**” na internet, encontramos os seguintes conceitos:

- www.dicionarioinformal.com.br: Na linguagem empresarial, significa o espaço total na parte interna de um edifício, destinado à locação de lojas, salas, boxes, quiosques, etc.
- https://pt.wikipedia.org/wiki/%C3%81rea_Bruta_Loc%C3%A1vel: **Área Bruta Locável** ou conhecida pelas siglas **ABL** é a área interna de um edifício, como por exemplo [shopping centers](#), destinado à locação de salas e quiosques. Normalmente, define-se qual maior shopping, pelo tamanho em ABL, que pode ser definida em [metros quadrados](#).

Continuação do Esclarecimento de Dúvidas nº 006/LABR(LALI-2)/2016

- <http://www.relatorioweb.com.br/multiplan/10/pt-br/node/45>: Área Bruta Locável, que corresponde ao somatório de todas as áreas disponíveis para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.
- http://www.anpad.org.br/diversos/trabalhos/EnANPAD/enanpad_2000/MKT/2000_MKT1373.pdf: Área Bruta Locável – espaço privativo do shopping center, em m², ocupado ou não, destinado a locação; d) Área Total do Terreno – área total do terreno, em m², total ou parcialmente ocupada, onde se localiza o shopping center; e) Área Total Construída – área total construída, em m², contemplando áreas comuns e privativas do shopping center;
- http://ri.brmalls.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=50869: Área Bruta Locável ou ("ABL Total"): refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
- <http://www.iapmei.pt/iapmei-leg-03.php?lei=2814>: a área que produz rendimento no conjunto comercial (arrendada ou vendida), afecta aos estabelecimentos de comércio. Inclui a área de venda bem como os espaços de armazenagem e escritórios afectos aos estabelecimentos.
- <http://www.sualojanomall.com.br/perfil/glossario/glossario.html>: Área bruta comercial (ABC) - corresponde ao somatório de todas as áreas comerciais dos Shopping Centers, ou seja, a ABL somada às áreas comerciais de propriedade de terceiros.

Percebe-se que, embora não haja uma definição unânime sobre o termo **Área Bruta Locável (ABL)**, existe uma parcela significativa de operadores que consideram as áreas comerciais apenas aqueles espaços dentro de edificações comerciais.

Dessa forma, se considerarmos que o conceito de **Área Bruta Locável (ABL)** corresponde quase sempre ao total de áreas em edifícios e empreendimentos comerciais e que cerca de 88% da área a ser concedida do Aeroporto de Goiânia será destinada a atividade de estacionamento de veículos de locadoras, em área externa, fez-se necessária a alteração da exigência da capacidade técnica, conforme ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS COM ERRATA Nº 004/LABR(LALI-2)/2016, pois a manutenção da exigência de capacidade técnica exclusivamente para empresas que apresentassem Área Bruta Locável (ABL) superior 50% da área a ser concedida, corresponderia a uma medida restritiva da concorrência que privilegiaria exclusivamente as empresas que possuíssem expressivo ABL, desprezando o fato de que 88% da área ser concedida será destinada a estacionamento de locadora de veículos.

O licitante afirma *“que por um erro de digitação fora omitida a expressão “Locável” quando se faz referência à Área Bruta, uma vez se passou a ler: Área Bruta ao invés de Área Bruta Locável, o que evidentemente distorce a exigência, e impede a aferição da capacidade técnica de acordo com o objeto licitado, pois se fosse levada em consideração apenas a Área Bruta, o*

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
Superintendência de Logística Administrativa
Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco “A”, Lote 58, Ed. Centro-Oeste
Brasília – DF, CEP 70304-902 Tel.: (0xx61) 3312-3752/3550
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>

Continuação do Esclarecimento de Dúvidas nº 006/LABR(LALI-2)/2016

edital passaria admitir absurdamente qualquer área que não similar ao objeto da licitação, ou seja, terrenos, jardins, pátios, vias de circulação, entre outros, para efeitos da comprovação da capacidade técnica, o que evidentemente não pode ocorrer, pois descaracterizaria a compatibilidade entre a exigência e o objeto licitado.

Neste caso, lembramos ao licitante que estamos concedendo, também, uma área fora do Terminal de Passageiros que não se destina a loja e sim, a estacionamento de veículos de locadoras. Portanto, caso algum licitante comprove atividades de **administração/gestão/implantação e comercialização de lojistas em equipamento de varejo/alimentação** (ex: shopping/centro comercial/outlet), com Área Bruta, de no mínimo, de 50% (cinquenta por cento) da área total concedida nesta licitação, **está apto a participar deste certame**. Lembramos que qualquer equipamento de varejo/alimentação possui área de estacionamento, que, em geral, está sob **administração/gestão/implantação e comercialização de uma empresa que é a proprietária e/ou gestora do negócio.**

No exemplo apresentado pelo licitante, onde diz: “A título de ilustração, da forma como consta da nova redação da exigência editalícia, poderia ser habilitada uma empresa explorasse a locação de um quiosque de 10m2, dentro de um terreno de 13.000 m2. Ou seja, seria franqueada a participação no certame de uma empresa que nem de longe atende as condições para a execução do objeto!”

Esclarecemos que tal exemplo não poderá ser considerado como um **equipamento de varejo/alimentação** (ex: shopping/centro comercial/outlet) e não corresponde a **administração/gestão/implantação e comercialização de lojistas. Trata-se apenas de uma operação isolada!**

Com relação ao prazo de publicação da ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS COM ERRATA Nº 004/LABR(LALI-2)/2016, que ocorreu no dia 04/01/2016, portanto, 9 (nove) dias úteis antes da abertura da licitação, a comissão está convicta que atendeu a legislação vigente que exige, no mínimo, 8 (oito) dias úteis de publicação.

Esclarecidas as dúvidas, esta comissão de licitação decide por manter a data de abertura da licitação.

2ª PARTE - RATIFICAÇÃO

Permanecem inalteradas demais cláusulas e condições estabelecidas no Edital, com data de abertura prevista para **15 de janeiro de 2016 às 10:00 horas**, no local estipulado no item 2.2 do Edital.

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária
Superintendência de Logística Administrativa
Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco “A”, Lote 58, Ed. Centro-Oeste
Brasília – DF, CEP 70304-902 Tel.: (0xx61) 3312-3752/3550
HOME PAGE: <http://www.infraero.gov.br>

Continuação do Esclarecimento de Dúvidas nº 006/LABR(LALI-2)/2016

Informações na Gerência de Licitações do Centro de Suporte Técnico-Administrativo de Brasília da INFRAERO localizada no SCS, Quadra 04, Bloco “A”, Edifício Centro-Oeste, em Brasília/DF, de 2ª a 6ª feira (dias úteis), das 8:00 às 11:30 e das 13:30 às 17:00 horas, ou pelo telefone nº (61) 3312-3550 ou, ainda, no sítio eletrônico da Infraero (www.infraero.gov.br/licitações).

Brasília/DF, de janeiro de 2016.

RÔMULO TÔRRES BRAZ
Pregoeiro Titular
Ato Adm. nº 975 /DFSA(LALI-2)/2015

LEILA MARTINEZ TOLDO
Equipe de Apoio
Ato Adm. nº 975 /DFSA(LALI-2)/2015