

OFÍCIO CIRCULAR Nº CSAT-OFC-2019/01113

Brasília, 16 de dezembro de 2019.

Diversas empresas

Empresas interessadas na Licitação Eletrônica nº 183/LALI-2/SBSP/2019

Assunto: Esclarecimento de dúvidas nº 002/LALI-2/2019

Ref.: Licitação Eletrônica nº 183/LALI-2/SBSP/2019

Prezados Senhores,

Trata-se o presente expediente da Licitação Eletrônica nº 183/LALI-2/SBSP/2019, que tem por objeto a "CONCESSÃO DE USO DE ÁREA DESTINADA A EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE CENTRO COMERCIAL, LOCALIZADO NO AEROPORTO DE SÃO PAULO/CONGONHAS - SBSP."

Conforme previsto no subitem 12.1, a Comissão de Licitação presta os esclarecimentos abaixo:

**1ª PARTE - ESCLARECIMENTOS**

**PERGUNTA 01:** Após divulgação do OFÍCIO CIRCULAR Nº CSAT-OFC-2019/01093, solicitamos a gentileza de esclarecer os pontos abaixo.

De acordo a resposta da pergunta 1 do documento, não há mais nenhuma atividade que pode ser exercida no local. Porém no subitem 1.3.1.1 do edital, consta que o concessionário poderá explorar as atividades descritas, dentre outras. Sendo assim, gentileza esclarecer se as atividades permitidas são unicamente as listadas no edital ou há outras.

**RESPOSTA:** Poderá ser exercida qualquer atividade descritas no edital e seus anexos, quanto ao termo "dentre outras" deverá ser concedido prévia autorização da INFRAERO para não colidir com as atividades já implantadas no aeroporto.

**PERGUNTA 02:** Considerando que a área objeto da licitação poderá ser utilizada para estacionamento de locadora de veículos, não entendemos porque a própria locadora de veículos não poderá participar da licitação para estacionar seus próprios veículos, conforme resposta da pergunta 4 do referido documento.

**RESPOSTA:** Poderá participar sim, desde que, mantenha um balcão de locação de veículos adimplente contratualmente com a INFRAERO, no Terminal de Passageiros do Aeroporto.

Classif. documental	033.110
---------------------	---------

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATOFC201901113A

**PERGUNTA 03:** Caso o vencedor do certame já possua contrato vigente onde seu objeto social é aluguel de carros o mesmo poderá manter ambos os contratos, sem a necessidade proceder a opção por área de acordo com a resposta à pergunta 5 do documento. Sendo assim, a locadora poderia participar, uma vez que o objeto do seu contrato vigente está sendo admitido.

**RESPOSTA:.** Sim, deverá.

**PERGUNTA 04:** Pelo documento, é informado que altura máxima edificada do atual Edifício Garagem não faz parte do processo, contudo, o subitem 6.2.2.1 determina que os elementos construtivos deverão respeitar a altura máxima do Edifício Garagem. Sendo assim, qual o órgão responsável por disponibilizar a informação?

**RESPOSTA:** A INFRAERO indicará a informação ao licitante vencedor.

**PERGUNTA 05:** Pelo documento, é informado que o zoneamento de proteção do aeródromo previsto pelo Comando da Aeronáutica, não faz parte do processo, contudo, no termo de engenharia, o subitem 6.2.2.2 estabelece que a altura máxima da edificação deverá estar em conformidade com o zoneamento do aeroporto. Sendo assim, quais caminhos para ter acesso ao documento?

**RESPOSTA:** A INFRAERO indicará a informação ao licitante vencedor.

**PERGUNTA 06:** Considerando-se que o item 1.5 do Termo de Referência conceitua "CENTRO COMERCIAL" como espaço comercial que contém um conjunto de estabelecimentos de varejo de diferentes bens de consumo, além de prestação de serviços, questiona-se:

a) A CONCESSIONÁRIA poderá exercer apenas uma das atividades descritas no item 1.3.1.1 do Edital de Referência?

**RESPOSTA:** Sim.

b) Caso a resposta do questionamento anterior seja negativa, qual o número mínimo de atividades, listadas no item 1.3.1.1 do Edital de Referência, que a CONCESSIONÁRIA poderá exercer?

**RESPOSTA:** Dispensa resposta.

b.1) Alguma das atividades listadas é de execução obrigatória?

**RESPOSTA:** Sim.

c) Caso a CONCESSIONÁRIA opte pela execução da atividade de estacionamento de locadoras de veículos, é permitido que a CONCESSIONÁRIA ceda, onerosamente, o espaço a apenas uma empresa do ramo de locação?

**RESPOSTA:** Sim, atendendo ao disposto na resposta da pergunta 2.

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATOF-C201901113A

c.1) É permitido que a atividade seja executada por empresa do próprio ramo de locação de veículos? Caso positivo, a empresa locadora de veículos poderia executar apenas a atividade de estacionamento para seus próprios veículos e/ou de empresas parceiras ou integrantes do mesmo grupo empresarial?

**RESPOSTA:** Sim, atendendo ao disposto na resposta da pergunta 2

c.2) Neste caso (D.2), a INFRAERO não estaria a permitir a desvirtuação do objeto da licitação, o qual fora determinado como CENTRO COMERCIAL, expressão, inclusive, conceituada no Termo de Referência?

**RESPOSTA:** Não

d) O Edital prevê que a licitante deverá ter ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, sendo assim, e considerando a multiplicidade de atividades descritas no objeto contratual, o que seria considerado atividade compatível?

**RESPOSTA:** Administradora de shopping, administração de centros comerciais, SPE, etc...

d.1) A Licitante deverá ter, em seu objeto social, atividade de exploração de CENTRO COMERCIAL e/ou atividades afins, como, por exemplo, administração imobiliária, atividades de administração de shoppings e etc?

**RESPOSTA:** Sim.

d.2) A Licitante poderá ter, em seu objeto social, apenas uma das atividades constantes no objeto do certame (self storage, publicidade, exposição, e etc)?

**RESPOSTA:** Sim.

d.3) A Licitante poderá, entre as atividades previstas no objeto, exercer apenas "prestação de serviços"? Caso a resposta seja positiva, quais os serviços são (ou não são) permitidos?

**RESPOSTA:** Sim, vide Termo de Referência.

d.4) A Licitante poderá instalar no local apenas praça de alimentação?

**RESPOSTA:** Sim.

d.5) A Licitante poderá instalar no local apenas atividade de feirão ou exposição?

**RESPOSTA:** Sim.

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATOF-C201901113A

d.6) A Licitante poderá instalar, no local, sala de conveniência restrita a determinado público ou cuja entrada seja sujeita a pagamento de ingresso? Neste sentido, poderá instalar SALA VIP?

**RESPOSTA:** Sim.

d.7) A Licitante poderá adaptar o espaço em diversas lojas, cedendo-as a estabelecimentos do ramo de alimentação ou quaisquer outros ramos?

**RESPOSTA:** Sim, desde que seja aprovado pela INFRAERO conforme previsto em Edital.

e) Em relação aos serviços de PUBLICIDADE, consta nas condições gerais do contrato, expressa proibição ao exercício de tal atividade pela CONCESSIONÁRIA, uma vez que o item 6 do referido documento reserva à CONCEDENTE, com exclusividade, a exploração de publicidade. Entretanto, no objeto contratual há a previsão do exercício de tal atividade. Desta forma, a questão demanda esclarecimentos, o que se requer.

e.1) A CONCESSIONÁRIA poderá exercer, exclusivamente a atividade publicitária, como, por exemplo, na veiculação de mídias de terceiros?

**RESPOSTA:** Desde que aprovada pela CONCEDENTE.

f) O item 4.5 do Edital dispõe sobre algumas restrições relacionadas às empresas que já possuem concessões no aeroporto, entretanto, tais dispositivos indicam o direcionamento do certame a empresas cuja atividade se relaciona com a locação de veículos, principalmente, em razão do subitem 4.5.1 e seguintes, questiona-se:

f.1) A específica restrição imposta não fere a isonomia entre as CONCESSIONÁRIAS?

**RESPOSTA:** Não.

f.2) No item subitem, a menção à "mesma atividade", diz respeito a qualquer atividade exercida no contexto "CENTRO COMERCIAL"?

**RESPOSTA:** O entendimento refere-se a atividades correlatas com as atividades a serem desenvolvidas.

g) Sobre a comprovação de exercício de atividade pertinente ao objeto, questiona-se:

g.1) A Licitante precisa declarar quais as atividades exercerá, antes do início da sessão pública de lances?

**RESPOSTA:** Não.

g.2) Caso a Licitante seja empresa que possua, em seu grupo econômico, ou seja proprietária de outras empresas, a comprovação do exercício de atividade pertinente

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSATOF201901113A

poderá aproveitar documentos e atividades exercidas por uma destas?

**RESPOSTA:** Não, somente da participante.

g.3) Para a comprovação do exercício de alguma das atividades, é válido a apresentação de acordo operacional ou outro documento que envolva terceira empresa?

**RESPOSTA:** Sim.

g.4) Tratando-se de CENTRO COMERCIAL, quantas atividades a Licitante precisa comprovar experiência ou apresentar o acordo de operação/franquia?

**RESPOSTA:** Da atividade que o licitante pretenda desenvolver.

**PERGUNTA 07:** Acerca do início da vigência do contrato administrativo e do pagamento, questiona-se:

a) Durante o período de apresentação, análise e aprovação do projeto a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA, o preço mensal é devido normalmente? E no caso de sucessivas ressalvas da INFRAERO?

**RESPOSTA:** Sim será devido.

b) Caso a INFRAERO não aprove o projeto da CONCESSIONÁRIA, em mais de uma ocasião, a CONCESSIONÁRIA deverá arcar com o preço mensal durante as sucessivas avaliações do projeto?

**RESPOSTA:** Sim deverá.

c) Existe incongruência entre os itens 1.3.5 e 1.3.5.1 do Edital e os itens 7.3.2 e 7.3.3.1 do Termo de Referência, qual seriam os prazos corretos?

**RESPOSTA:** Deve ser considerado os prazos editalícios.

**PERGUNTA 08:** Sobre atividades alheias ao objeto contratual, questiona-se:

a) A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a limpeza de sua área ou tal atividade será executada pelos funcionários da INFRAERO? Caso seja executada pela CONCESSIONÁRIA, a mesma deverá manter um funcionário contratado para tal fim? Em qual período diário?

**RESPOSTA:** A limpeza ficará a cargo exclusivo do concessionário.

b) A CONCESSIONÁRIA deverá manter funcionário para o recolhimento de carrinhos ou tal atividade é afeta a contrato de concessão de outra empresa já instalada no aeroporto?

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSAT0FC201901113A

**RESPOSTA:** Sim deverá manter empregados para recolhimento dos carrinhos até um ponto a ser definido pela INFRAERO.

c) Outras empresas estão autorizadas a instalar mídias publicitárias - entre elas lixeiras, totens e etc - na área concedida nesta licitação?

**RESPOSTA:** Não.

**PERGUNTA 09:** Constatamos que a área licitada não possui nenhuma edificação para exploração efetiva de centro comercial, considerando o conceito mercadológico da atividade (edificação que contém um conjunto de estabelecimentos de varejo de diferentes bens de consumo, além de prestação de serviços e lazer). Sendo assim, o futuro concessionário deverá construir a edificação ou lhe será facultado construir ou não? Em lhe sendo obrigatório construir a edificação, os investimentos serão convertidos para união? Se sim, qual o prazo de amortização?

**RESPOSTA:** Será facultado ao licitante mediante apresentação a ser aprovado pela INFRAERO.

**PERGUNTA 10:** Conforme consta no objeto da licitação, verifica-se que se trata de concessão sem investimento, correto? Em sendo positiva a resposta, solicitamos esclarecer como se deu o estabelecimento de preços do certame. Houve a realização de estudo técnico econômico financeiro? Se sim, solicitamos a disponibilização? Se não, solicitamos informar a metodologia aplicada para a memória de cálculo, já que o preço do metro quadrado saiu por cerca de R\$ 17,00/mês.

**RESPOSTA:** Sim, sem investimento, foi usado como base o valor de m<sup>2</sup> de áreas externas já licitadas.

**PERGUNTA 11:** Como a INFRAERO calculou o valor cobrado a título de adicional de preço fixo (APF)?

**RESPOSTA:** Não existe APF neste processo.

**PERGUNTA 12:** Identificamos que todos os processos licitatórios para concessão de área com ou sem investimento cobram variável (participação da Infraero sobre o faturamento bruto). Qual a razão deste processo não prever a referida cobrança?

**RESPOSTA:** Poder discricionário.

**PERGUNTA 13:** O futuro concessionário poderá explorar só a atividade de estacionamento de veículos (locadoras, motoristas de aplicativos, táxi), ou só publicidade, ou só self Storage, ou só alimentação?

**RESPOSTA:** vide Termo de Referência.

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSAT0FC201901113A

**PERGUNTA 14:** Consta na alínea "f" do item 11.1 do edital que o licitante deverá apresentar "Comprovação que exerce atividade pertinente ao objeto da presente licitação. Essa exigência deverá ser atendida através da apresentação do Contrato Social da licitante e de cópias de documentos expedidos pelo estabelecimento da própria licitante, tais como: notas fiscais, faturas, contratos firmados com terceiros, etc". Neste caso, considerando o objeto, deverá o licitante comprovar que exerce a atividade de centro comercial, ou poderá comprovar o exercício de atividade, isoladamente, de locação de veículos, publicidade, alimentação (etc)?

**RESPOSTA:** Poderá comprovar atividade de acordo com a proposta apresentada na licitação.

**PERGUNTA 15:** Qual a diferença entre o objeto da licitação e o de megaloja (licitado pela Infraero a cerca de 3 anos)?

**RESPOSTA:** O poderá e o deverá, bem como a magnitude do empreendimento.

**PERGUNTA 16:** Considerando o objeto de centro comercial, como deverá ser a relação contratual do futuro concessionário e os terceiros "lojistas"? A Infraero participará da relação contratual? Necessariamente terá que haver contrato de subconcessão?

**RESPOSTA:** Não.

**PERGUNTA 17:** Qual a quantidade mínima de lojas que o "CENTRO COMERCIAL" deve ter? Pode ser só uma?

**RESPOSTA:** A critério do vencedor, previamente autorizado/aprovado pela INFRAERO, a fim, de não colidir com as atividades desenvolvidas no Aeroporto.

**PERGUNTA 18:** Este processo tem a aprovação da Diretoria de Negócios da Infraero e/ou da Superintendência de áreas externas, ou se trata de demanda do aeroporto que não depende de validação das autoridades da SEDE da INFRAERO?

**RESPOSTA:** Não cabe resposta.

**PERGUNTA 19:** Temos um projeto inovador de atendimento personalizado, com plataforma tecnológica, serviços de receptivos A&B, gestão de bagagens com transferes em onibus executivos IR e VIR à Grupos de Viajantes envolvendo o segmento de Turismo de Incentivo, Turismo Esportivo, Showbiz, Cruzeiros Marítimos, grupos seletivos e corporativos em geral, o espaço é absolutamente adequado, no entanto, deverá ser coberto, por meio de um sistema de DOMUS, sem edificações, cobertura de lona sintética removível, havendo ainda possibilidade de outras alternativas arquitetônicas, mediante a eventual negociação de prazos de contratuais, tendo em vista ao elevado investimento com pouco período de amortização. Gostaríamos de vosso parecer apesar de nossas atividades já atender ao objeto do Edital?

**RESPOSTA:** Não há como opinar por não conhecer o projeto.

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSAT0FC201901113A

**2ª PARTE - RATIFICAÇÃO**

Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições estabelecidas no Edital. Informações na Gerência de Licitações do Centro de Serviços Administrativos e Técnicos de Brasília da INFRAERO localizada no SCS, Quadra 04, Bloco "A", Edifício Centro-Oeste, em Brasília/DF ou pelo telefone nº (61) 3312-1448 ou, ainda, nos sítios eletrônicos da Infraero ([www.infraero.gov.br/licitações](http://www.infraero.gov.br/licitações)) e do Banco do Brasil ([www.licitacoes-e.com.br](http://www.licitacoes-e.com.br)) - **ID 796972**.

Atenciosamente,

MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS  
Presidente da Comissão  
CSAT-AAD-2019/03873

AGNALZITO MOURA GOMES  
Membro Técnico AA nº CSAT-AAD-2019/03873  
COORDENAÇÃO DE NEGÓCIOS EM ÁREAS EXTERNAS E SERVIÇOS AÉREOS

Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero  
Endereço : SETOR COMERCIAL SUL, QUADRA 4, BL A, LOTES 106/136 ASA SUL  
CEP:70304906 BRASÍLIA-DF-BRASIL  
<http://www.infraero.gov.br>



Assinado com senha por MARCUS FABIO CARVALHO DOS REIS e AGNALZITO MOURA GOMES em  
16/12/2019 17:28:10.  
Documento Nº: 850133-5496 - consulta à autenticidade em  
<https://sigadoc.infraero.gov.br/sigaex/public/app/autenticar>



CSAT0FC201901113A