

Resposta ao pedido de esclarecimento - FCS/GLM/COMPRAS

Belo Horizonte, 15 de março de 2024.

## **RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

Processo nº 2180.01.0001374/2023-48 - Concorrência 01/2023 - Processo de Compra nº 03/2024.

Trata-se de solicitação de esclarecimento relativo ao Edital da Concorrência nº 01/2023, acima mencionado, formulado por empresa interessada em participar do referido certame.

### **1. DA LEGITIMIDADE**

1.1. A Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, estabelece em seu art. 164, o seguinte:

Art. 164. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

1.2. Preliminarmente há que se esclarecer que o referido pedido de esclarecimento não tem efeito de recurso, portanto, não há que se falar em efeito suspensivo, tampouco sua remessa à autoridade superior, tendo a Comissão de Contratação nesta fase processual, todos os poderes para averiguação de quaisquer contestações que se façam ao texto editalício, decidindo sobre cada caso, conforme a legislação pertinente.

### **2. DA ADMISSIBILIDADE E DA TEMPESTIVIDADE DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

2.1. A data de abertura da sessão pública do certame está agendada para ocorrer no dia 25/03/2024 às 14h, sendo a data de entrega dos envelopes de credenciamento e de propostas no dia 20/03/2024, conforme Edital de Licitação publicado no Diário Oficial do Estado, Jornal de Grande Circulação (Hoje em Dia) e PNCP, no dia 20/12/2023 com retificações publicadas no dia 05/03/2024, nos mesmos canais de comunicação.

2.2. A solicitante encaminhou e-mail datado de 14/03/2023, conforme consta nos autos.

2.3. Desta forma, o pedido de esclarecimento da solicitante é admissível e tempestivo, conforme legislação em vigor.

### **3. DOS ESCLARECIMENTOS**

3.1. (extraído do e-mail encaminhado pela empresa) seguem as perguntas:

3.1.1. **PERGUNTA 1:** Favor informar o custo fixo do empreendimento, qual seja, água, luz e IPTU, etc;

3.1.2. **PERGUNTA 2:** As empresas ME, EPP e Cooperativas terão o prazo de 05(cinco) dias prorrogáveis por igual período para regularidade fiscal e trabalhista, caso haja alguma restrição após o

envio de documentos de habitação, amparadas pela Lei 123/06, bem como para o critério de desempate ou preferência de contratação?

3.1.3. **PERGUNTA 3:** Item 2.3, refere-se a área construída de 4.000m<sup>2</sup>, mas no item 5 a metragem é diferente, ou seja, 7.650m de área de terreno e área construída de 8.489m<sup>2</sup>.

3.1.4. **PERGUNDA 4:** : Anexo II do Contrato Caderno de Encargos, 3.13: Entendemos que para viabilizar a Concessão, deveriam suspender a Licitação e regularizar as licenças, alvarás, autoizações, etc, uma vez que isso poderá atrasar muito o início das operações, causando sérios prejuízos a empresa vencedora do certame.

#### 4. DA APRECIÇÃO DOS ESCLARECIMENTOS

4.1. Conforme consta na Lei nº 14.133/2021, a resposta ao pedido de esclarecimento será divulgada no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, senão vejamos:

Art. 164 [...] Parágrafo único. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

4.2. Seguem respostas com os seguintes esclarecimentos:

4.3. **RESPOSTA 1:**

Verifica-se no Anexo II- Plano de Negócio Referencial, item 1.2, do edital, que trata das Premissas Fiscais e Tributárias:

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) Atualmente, o imóvel SERRARIA SOUZA PINTO é isento do pagamento de IPTU, face o princípio da imunidade tributária recíproca, que impede que entes federativos criem impostos uns sobre os outros. Entretanto, na hipótese do imóvel ser concedido, há jurisprudências divergentes acerca da existência ou não de isenção do referido tributo, uma vez que o bem público passaria a ser explorado por um ente privado.

Diante dessa conjuntura, a desobrigação do IPTU ainda foi prevista no modelo econômico-financeiro do Projeto, mas com base em dispositivo legal distinto, isto é, calcado na condição de tombamento do imóvel, conforme art. 9º da Lei Municipal nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990: Lei Municipal nº 5.839, de 28 de dezembro de 1990

(...)

Art. 9º - Fica isento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - o imóvel tombado pelo Município por meio de deliberação de seus órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico, sempre que mantidos em bom estado de conservação.

Parágrafo único - A isenção do imposto poderá ser estendida a bens imóveis tombados por órgãos de proteção do patrimônio histórico, cultural e artístico do Estado de Minas Gerais ou da União, desde que o tombamento seja ratificado pelos órgãos de que trata o caput deste artigo.

(...)

Todavia, a condição para a isenção, isto é, a boa preservação do imóvel, é incerta nos primeiros anos do negócio, já que a própria modelagem imputou à futura concessionária a obrigação de realizar obras de recuperação importantes nos dois primeiros anos de concessão, atreladas à conservação do imóvel. Nesse sentido, adotou-se no modelo econômico-financeiro do Projeto a premissa conservadora de que o risco da não isenção de IPTU se concretizaria nos dois primeiros anos e, a partir do ano 3 da concessão, o imóvel já estaria em perfeitas condições.

Em resumo, foi considerado no fluxo de caixa do empreendimento o pagamento do IPTU, no valor estimado em R\$ 124.783,00 (cento e vinte e quatro mil, setecentos e

oitenta e três reais) ao ano, conforme localização geográfica e extensão do imóvel, nos dois primeiros anos de contrato, tempo necessário para a CONCESSIONÁRIA realizar as obras de INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS no imóvel e solicitar a isenção do tributo junto ao Poder Público local.

Os demais custos e despesas estão previstas no mesmo Anexo II, item 5.1. Custos e Despesas:

Especificamente na parte de “taxas, seguros e garantias” foram considerados o custo de seguros, a fiscalização de projetos e obras, e a implementação e manutenção de um sistema de ouvidoria. Além disso, foram adicionados gastos extras por conta do licenciamento urbanístico supramencionado, como a calibração de equipamentos de medição de ruído, a contratação de serviços de limpeza e de serviços de consultoria especializada, em consonância às exigências descritas no Parecer de Licenciamento Urbanístico – PLU nº 1401/23.

Como resultado desse modelo, foram estimados custos e despesas operacionais na ordem de R\$ 34.115.077,77 (trinta e quatro milhões, cento e quinze mil e setenta e sete reais), ao longo do prazo de 20 (vinte) anos do contrato de concessão, conforme exposto no Gráfico 2:

[...]

O custo operacional foi desenvolvido a partir de estimativas quantitativas de pessoal, equipamentos, insumos e despesas indiretas necessárias para manter a operação da SERRARIA SOUZA PINTO. Além disso, os salários do quadro de pessoal foram baseados nos salários médios de Minas Gerais (Relação Anual de Informação Sociais – RAIS), conforme Classificação Brasileira de Ocupações. Finalmente, utilizou-se um encargo médio trabalhista de 82,3% (oitenta e dois vírgula três por cento). Todos os valores foram corrigidos para a base do modelo.

#### 4.4. **RESPOSTA 2:**

A Lei Federal nº 14.133 de 2021 assim dispõe sobre a aplicação da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006:

Art. 4º Aplicam-se às licitações e contratos disciplinados por esta Lei as disposições constantes dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

[...]

§ 2º A obtenção de benefícios a que se refere o caput deste artigo fica limitada às microempresas e às empresas de pequeno porte que, no ano-calendário de realização da licitação, ainda não tenham celebrado contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte, devendo o órgão ou entidade exigir do licitante declaração de observância desse limite na licitação.

Registramos que a Lei Complementar nº 123 de 2006 pode ser aplicada para fins de comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, se for o caso.

Esclarecemos, ainda, que as regras de desempate previstas na Lei Complementar nº 123 de 2006 são incompatíveis com o modo de disputa fechado e aberto previsto no Edital de Concorrência nº 01/2023, razão pela qual não são aplicáveis.

Os critérios de desempates aplicáveis estão previstos nos itens 13.13 e 13.13.1 do Edital, a saber:

13.13. Na hipótese de empate no valor das PROPOSTAS apresentada na fase fechada, e não havendo lances verbais na fase aberta, a COMISSÃO utilizará os critérios de desempate estabelecidos no art. 60, II a IV da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.13.1. Não havendo desempate, verificará o atendimento às preferências estabelecidas nos incisos do § 1º do art. 60 da mencionada Lei Federal.

#### 4.5. RESPOSTA 3:

Conforme se verifica no Anexo I - Minuta de Contrato - Memorial descritivo da área, página 7, item 5:

'5. ÁREA 5.1.Serraria Souza Pinto está localizada em terreno de 7.650 m<sup>2</sup> e possui 8.489m<sup>2</sup> de área construída, dividida entre Salão/Mezanino (3.826m<sup>2</sup>), Área Externa (4.320m<sup>2</sup>), e Anexo (1º pavimento 142m<sup>2</sup> e 2º pavimento 201m<sup>2</sup>). As medidas são referenciais e devem ser conferidas in loco.'

#### 4.6. RESPOSTA 4:

O pedido não será acatado. Esclarecemos que, conforme disposto na cláusula 16.1.10 da minuta de Contrato e no Anexo II do Contrato: Caderno de Encargos, é de responsabilidade da Concessionária a obtenção de autorizações, alvarás, licenças e aprovações, de qualquer tipo, necessários à execução do objeto do CONTRATO.

Isto posto, e considerando ter saneadas as dúvidas, o conteúdo deste expediente será publicado no endereço eletrônico <https://fcs.mg.gov.br/concorrencia-no-01-2023-serraria-souza-pinto/>, bem como será dada continuidade dos trâmites relativos ao procedimento licitatório.

### Comissão de Contratação

Portaria 06/2023



Documento assinado eletronicamente por **Marliete Camargo Souza Davi, Servidor(a) Público(a)**, em 19/03/2024, às 16:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Claudia Zagnoli Torquetti Lima, Servidor(a) Público(a)**, em 19/03/2024, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jefferson Moncao de Souza, Servidor(a) Público(a)**, em 19/03/2024, às 16:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.mg.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **84141100** e o código CRC **8540ECF5**.