



PROCESSO N.º: 01.042591.22.61

CONCORRÊNCIA N.º: 002/2022

OBJETO: CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE ÁREAS PÚBLICAS LOCALIZADAS NO INTERIOR DO PARQUE MUNICIPAL DAS MANGABEIRAS (ESTACIONAMENTO, PARQUE ESPORTIVO, EDIFÍCIO DE APOIO, CIRANDA DE BRINQUEDOS, PRAÇA DAS ÁGUAS E TEATRO DE ARENA), PARA FINS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DESTES ESPAÇOS, BEM COMO PARA A EXECUÇÃO DE OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA EXISTENTE E EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADES COMERCIAIS

ASSUNTO: Questionamento aos termos do edital.

PEDIDO DE ESCLARECIMENTO 03

A Hiperserve S.A. enviou pedidos de esclarecimentos referente ao edital da Concorrência nº 002/2022, os quais foram encaminhados para a PBH Ativos e Fundação de Parques, Órgãos demandantes, tendo estes respondido aos aludidos esclarecimentos que abaixo transcrevo (documento constante nos autos):

01) O Edital prevê no item 19 que podem ser realizados eventos nas áreas concedidas:

19. A CONCESSIONÁRIA poderá realizar eventos nas ÁREAS PÚBLICAS CONCEDIDAS do PARQUE DAS MANGABEIRAS, nos horários e locais delimitados pelo PLANO DE MANEJO, desde que previamente comunicados ao poder público e que não prejudiquem a fruição dos espaços por parte dos USUÁRIOS, observadas as normas regulamentares de uso do espaço.

a) Quem irá avaliar se vai prejudicar a fruição dos espaços públicos? Qual a metodologia de avaliação a ser utilizada?

Resposta

Caberá à Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica a avaliação quanto ao cumprimento das regras de fruição dos espaços, conforme a metodologia e os critérios estabelecidos no Plano de Manejo.

b) Podem ser disponibilizadas as normas regulamentares de uso do espaço?

Resposta

As normas regulamentares de uso do espaço estão contempladas no Plano de Manejo.

c) A determinação de valores, bem como as demais disposições de contratação dos espaços concedidos serão livremente pactuados entre a concessionária e os contratantes dos eventos, correto?

Resposta

Correto, observadas as condições estabelecidas no Edital, nos anexos e na legislação vigente.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA
DIRETORIA CENTRAL DE COMPRAS

02) Conforme detalhado no PLANO DE NEGÓCIOS REFERENCIAL (Anexo VI da minuta do CONTRATO) e no CADERNO DE ENCARGOS (Anexo IV da minuta de CONTRATO), temos que:
“as áreas do bem imóvel objeto da CONCESSÃO devem ser destinadas a exploração de atividades comerciais voltadas à prática de atividades esportivas, recreativas e de lazer e, ainda, para fins da exploração de atividades comerciais e/ou de sublocação de áreas destinadas a atividades comerciais, não podendo ser dada outra destinação às áreas, sob pena de revogação da CONCESSÃO.”

a) A sublocação será livremente negociada e pactuada pela concessionária junto aos possíveis interessados, correto?

Resposta

Correto, observadas as condições estabelecidas no Edital, nos anexos e na legislação vigente.

03) Quanto aos horários da concessão, o edital estabelece:

2.8. O uso das áreas públicas concedidas pelo PODER CONCEDENTE é limitado aos seguintes horários:

Segunda-feira, de 17:00hs às 22:00hs;

Terça-feira a Domingo, de 8:00hs às 22:00hs;

2.8.1. O horário de funcionamento das áreas públicas concedidas poderá ser flexibilizado havendo comum acordo entre as partes.

a) Considerando as possibilidades contidas no plano de manejo, com os cuidados necessários para proteção da flora e fauna, poderá a concessionária fazer uso para público participante de eventos, em horários além dos previstos acima?

Resposta

A concessionária poderá fazer uso em horários além dos previstos na cláusula 2.8 do ANEXO II – Elementos Técnicos da Concessão, desde que em comum acordo com o Poder Concedente e observados os requisitos contratuais e legais.

Nesse caso, o uso noturno se daria apenas nos dias de realização de eventos, torneios esportivos, oficinas, etc, com público participante controlado e receita necessária para prover controle de acesso e segurança necessária ao público participante no horário noturno. Assim, nestes dias o horário para uso gratuito do parque permanecerá de 08:00 às 17:00 hs. Está correto o entendimento?

Resposta

O entendimento não está correto. Conforme a cláusula 2.8 do ANEXO II – Elementos Técnicos da Concessão, o uso das áreas públicas concedidas será de segunda-feira, de 17:00hs às 22:00hs, e terça-feira a Domingo, de 8:00hs às 22:00hs. Será garantido o acesso gratuito, mesmo após às 17:00hs.

04) No tocante a utilização do parque esportivo, o edital dispõe que:

2.9. No Parque Esportivo, especificamente em relação ao aluguel das quadras poliesportiva e basquete 3x3, deverá ser previsto e reservado em caráter de total isenção de cobrança pelo menos dois dias da semana no período compreendido entre 08 às 11:30hs e das 13:30 às 16:30hs para atendimento a visitas de escolas públicas previamente agendadas bem como para as escolas inseridas no Programa Escola Integrada da Prefeitura de Belo Horizonte. Todo este agendamento e controle deverá ser de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA.



2.9.1. Os horários disponibilizados à Prefeitura de Belo Horizonte poderão ser alterados havendo comum acordo entre as PARTES.

2.10. A CONCESSIONÁRIA poderá, a seu critério, definir os preços para aluguel das áreas públicas concedidas, bem como dos serviços prestados nestas áreas. Os preços fixados, todavia, deverão observar os valores de mercado.

a) Considerando que a Concessionária pode estabelecer os preços para aluguel, os valores previstos na tabela de aluguel do item **5.1. Aluguel de quadras e equipamentos do Parque Esportivo** são apenas sugestivos. Está correto o entendimento?

Resposta

Sim. Os valores previstos são referenciais, utilizados no Plano de Negócios Referencial para se estimar um valor de faturamento, resguardadas as previsões de gratuidade, conforme cláusula 2.9 do ANEXO II – Elementos Técnicos da Concessão.

b) Uma vez que a Concessionária fará o estudo de mercado e o estabelecimento de preços, que tipo de documento e a quem deve enviar para avaliação quanto à metodologia de cálculo e adequação a valores de mercado?

Resposta

Não há necessidade de envio de documentação. Cabe ao Poder Concedente a fiscalização do cumprimento da referida cláusula do Edital.

05) O edital estabelece que:

3.60. A CONCESSIONÁRIA deverá apoiar as autoridades competentes nas ações de policiamento e nas atividades de fiscalização das ações no interior do PARQUE DAS MANGABEIRAS.

3.61. A CONCESSIONÁRIA deverá atuar de modo coordenado com a segurança do Parque, bem como com a Guarda Municipal (GMBH) e a Polícia Militar de Minas Gerais (PMMG).

a) Considerando que a concessão não engloba toda a área do parque, como será realizado o policiamento ostensivo dentro das dependências do parque, em áreas não concedidas?

Resposta

O policiamento nas áreas não concedidas será feito conforme política de segurança pública do Estado e do Município.

b) O policiamento será mantido em toda a área do parque ou apenas nas áreas mantidas sob a gestão da PBH/FPMZB?

Resposta

As diretrizes de segurança constam nos itens 3.50 e seguintes do Anexo IV – Caderno de Encargos. E, conforme item 3.61, a Concessionária “deverá atuar de modo coordenado com a segurança do Parque, bem como com a Guarda Municipal (GMBH) e a Polícia Militar de Minas Gerais (PMMG)”.

06) Considerando que o edital estabelece que deve ser mantida a gratuidade do acesso ao parque, e sendo que a área do estacionamento faz parte da concessão, questionamos:

a) Atualmente o estacionamento integra o Sistema Rotativo Digital da BHTRANS, mas a partir da concessão, a concessionária poderá explorar as áreas concedidas do estacionamento, sendo esta uma fonte de receita, está correto o entendimento?



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA
DIRETORIA CENTRAL DE COMPRAS

Resposta

Sim.

07) O edital prevê que a exploração da concessão só poderá ser iniciada após a finalização das obras.

a) Essa restrição da exploração se refere apenas as áreas em que há intervenções obrigatórias, como por exemplo, a área esportiva?

Resposta

Conforme disposto na cláusula 5.2 do ANEXO II – Elementos Técnicos da Concessão, a partir da emissão da Ordem de Início da Fase 2, a Concessionária poderá explorar atividades e receitas relacionadas a atividades de visitação e ao objeto do contrato, observadas as normas e regulação aplicáveis, o quadro de serviços e, em especial, o Plano de Manejo.

b) Considerando que não haverá fechamento parcial do parque para a execução das obras, pode a concessionária explorar outras atividades comerciais?

Resposta

Conforme disposto na cláusula 5.2 do ANEXO II – Elementos Técnicos da Concessão, a partir da emissão da Ordem de Início da Fase 2, a Concessionária poderá explorar atividades e receitas relacionadas a atividades de visitação e ao objeto do contrato, observadas as normas e regulação aplicáveis, o quadro de serviços e, em especial, o Plano de Manejo.

08) A mão de obra necessária prevista no edital é muito inferior ao quadro atual disposto no Plano de Manejo, isto posto, perguntamos: o quadro de mão de obra remanescente mantido pela PBH?

Resposta

A PBH manterá o quadro necessário para cumprir com as obrigações que lhe cabem, devendo a Concessionária arcar com todos os encargos incumbidos a ela no contrato.

09) Uma vez que o parque é circundado por comunidades, que podem adentrar o parque de outras formas que não pelas portarias principais, perguntamos: A PBH manterá a segurança das áreas não concedidas, garantindo que o acesso a essas áreas não representa risco para o público das áreas da concessão?

Resposta

O policiamento nas áreas não concedidas será feito conforme política de segurança pública do Estado e do Município. A Licitante deverá observar as diretrizes de segurança previstas nos itens 3.50 e seguintes do Anexo IV – Caderno de Encargos.

10) Uma vez que as áreas de vegetação estão em sua absoluta maioria localizadas nas áreas que não serão concedidas, gostaríamos de confirmar que o monitoramento ambiental e brigada de incêndio do parque permanecerão sob a responsabilidade da PBH. Está correto o entendimento?

Resposta

Sim.



11) O Plano de Manejo dispõe que existem algumas cooperações institucionais no Parque.

a) Essas cooperações institucionais serão mantidas após a concessão?

Resposta

A manutenção ou não das cooperações institucionais será avaliada pelas partes oportunamente, sem prejuízo à Concessionária.

b) Caso sim, como são as demandas de utilização das áreas concedidas?

Resposta

A manutenção ou não das cooperações institucionais será avaliada pelas partes oportunamente, sem prejuízo à Concessionária.

12) Como a empresa deve dimensionar os custos com segurança, limpeza, adequações de acesso entre as áreas concedidas (ESTACIONAMENTO, PARQUE ESPORTIVO, EDIFÍCIO DE APOIO, CIRANDA DE BRINQUEDOS, PRAÇA DAS ÁGUAS E TEATRO DE ARENA), uma vez que as estradas de acesso e ligação entre as áreas concedidas, não estão dentro da área de concessão.

a) A licitante deve considerar que em toda a área não concedida, a Administração Municipal continuará a executar os serviços de segurança, limpeza e adequações no acesso?

Resposta

Sim, devendo haver uma atuação coordenada e cooperativa entre a Administração Municipal e a Concessionária em todas as operações.

b) Como a licitante deve dimensionar os custos relativos à manutenção e limpeza destes caminhos de ligação entre as áreas?

Resposta

A licitante deve dimensionar os custos de manutenção e limpeza das áreas concedidas, conforme as melhores práticas de mercado e diretrizes do Plano de Manejo. É recomendável a realização de visita técnica conforme cláusula 10.3.3.1 do edital.

13) Em relação ao item relativo à capacidade técnica, transcrito abaixo:

11.1.3. Qualificação Técnica: a) Atestado(s) de Capacidade Técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que o LICITANTE presta ou prestou serviços de natureza SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA DIRETORIA CENTRAL DE COMPRAS CC 002/2022 – Concessão Parque dos Mangabeiras compatível com o objeto deste certame, evidenciando a experiência prévia como responsável pela operação ou exploração comercial de empreendimento de uso público ou privado destinado a turismo, comércio ou lazer, que tenha recebido no mínimo 36 (trinta e seis) mil pessoas ao ano, que corresponde a 20% (vinte por cento) da visitação do Parque Municipal das Mangabeiras em 2019.

a) Quais são serviços que podem ser considerados compatíveis com o objeto deste certame?

Resposta

São considerados compatíveis com o objeto deste certame aqueles que evidenciem “a experiência prévia como responsável pela operação ou exploração comercial de empreendimento de uso público ou privado destinado a turismo, comércio ou lazer, que tenha recebido no mínimo 36 (trinta e seis) mil pessoas ao ano”. A análise da documentação apresentada se dará caso a caso.



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E LOGÍSTICA
DIRETORIA CENTRAL DE COMPRAS

b) Serviços de atendimento e/ou fornecimento a público superior a 36 mil pessoas ao ano é serviço compatível?

Resposta

A cláusula 11.1.3 do edital define que o licitante deverá evidenciar experiência como responsável pela operação ou exploração comercial de empreendimento de uso público ou privado destinado a turismo, comércio ou lazer, que tenha recebido no mínimo 36 (trinta e seis) mil pessoas ao ano. A análise da documentação apresentada se dará caso a caso.

14) O edital prevê que os atestados podem se referir a contratos em andamento:

a.3. Os atestados poderão referir-se a contratos em andamento, desde que os quantitativos e características técnicas do objeto já realizado sejam compatíveis com o objeto da LICITAÇÃO.

a) Conforme previsto no item 10.8, do Anexo VII-A, da IN SEGES/MPDG nº 05/2017, é requisito para a emissão do Atestado de Capacidade Técnica *“a conclusão do Contrato ou o transcurso de, pelo menos, 01 (um) ano do início de sua execução, exceto se firmado para ser executado em prazo inferior”*.

Desta feita, os atestados referentes a contratos em andamento, devem ter no mínimo 01 (um) ano de execução, correto?

Resposta

Não, uma vez que a referida instrução regulamenta normas exclusivamente no âmbito federal, não sendo aplicável, portanto ao Município de Belo Horizonte. Ademais, o próprio dispositivo mencionado estabelece exceção à regra citada pela empresa.

15) As únicas edificações tombadas do Parque das Mangabeiras são as pertencentes a área do Parque das águas?

Resposta

As edificações pertencentes à área do Parque das Águas estão em processo de tombamento municipal, ressaltando-se que o Parque está situado em área de tombamento da Serra do Curral.

Original Assinado
Comissão Permanente de Licitação