

ESCLARECIMENTO-1

PROCESSO Nº 039/2021 – PREGÃO ELETRÔNICO Nº 12/2021

OBJETO: Atribuição de área do Edifício EDSED IV, salas 7 e 7B no ETSP – Entrepósito Terminal de São Paulo, destinada a atividade bancária que contemple instalação de caixas eletrônicos e atendimento ao público, conforme especificações constantes do **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**.

Segue o pedido de esclarecimento, encaminhado via e-mail por licitante e a respectiva resposta elaborada pela área demandante da contratação (DEPEC).

Pergunta-1: “Mudança do local do CEAGESP

Conforme previsão da cláusula Décima Primeira da minuta do contrato, está prevista a possibilidade de rescisão sem direito a qualquer indenização, dentre outros casos, em especial:

g) Ocorrer mudança de localização do Entrepósito Terminal de São Paulo (ETSP), sendo que, neste caso, a CEAGESP poderá avaliar a conveniência e oportunidade de transferir a PERMISSIONÁRIA para o novo local, ofertando área similar à área (objeto deste instrumento) e condicionando-a a aceitar todas (irrestritamente) as novas condições que forem implementadas.

A ausência de garantia de disponibilização de novo local de instalação à unidade, em conjunto com a ausência de direito à indenização, no caso de mudança do local de instalação do entreposto, fere a segurança jurídica necessária ao contrato.

A licitante ficará sujeita a elevado risco de perda do valor investido para a instalação do local, considerando que para instalação de unidade serão necessárias, além da adequação física do local, a aquisição de equipamentos e alocação de pessoal, cujo retorno se dá com o passar do tempo.

Desta forma, consideramos pela exclusão da letra g) do item 11.1 da Minuta do Contrato, conforme argumentos expostos.”.

Resposta: A letra g) do item 11.1 do Anexo IX - Minuta de Contrato, foi tornada sem efeito, ver Aviso-3.

Pergunta-2: “Benfeitorias realizadas no imóvel

Sobre a realização de benfeitorias no imóvel, a cláusula segunda da minuta de contrato constante do Edital – Anexo VIII – possui a seguinte disposição, exigindo que benfeitorias necessárias para imóvel sejam realizadas pela concessionária:

2.4. Fica a CONCESSIONÁRIA impedida de construir qualquer obra, promover qualquer modificação ou reforma, ou realizar qualquer benfeitoria na área licitada de que trata o presente CONTRATO, sem a prévia e expressa autorização da CEAGESP.



2.5. Toda e qualquer benfeitoria e/ou reforma/substituição de instalações e equipamentos, deverão ser acompanhadas por pessoa designada pelo Gestor do Contrato, salvo em caso de reparos urgentes que exijam atuação imediata da CONCESSIONÁRIA cuja validação se dará posteriormente pelo gestor.

Está prevista, no item 3 do Termo de Referência (Anexo I), a seguinte informação, sobre o ressarcimento de custos das benfeitorias realizadas no imóvel objeto do certame:

3.2. As benfeitorias vindas de quaisquer acréscimos ou melhorias realizadas, com autorização da CEAGESP, serão incorporadas ao imóvel, sem nenhum ônus para a Concedente e ao final do contrato, ou ainda se o contrato for rescindido, as benfeitorias serão incorporadas ao patrimônio da CEAGESP, dependendo do caso concreto, haverá o direito ao ressarcimento desde que devidamente apurado por Comissão Especial da CEAGESP.

Em sentido contrário, na cláusula décima quarta da minuta de contrato administrativo está previsto que não haverá indenização às benfeitorias, conforme abaixo:

14.1. Não haverá qualquer direito à indenização por execução de benfeitorias.

As práticas do mercado em contratos desta natureza preveem o reembolso das benfeitorias que sejam necessárias, com o objetivo de conservar o bem ou evitar que se deteriore como pode se observar da disposição da Lei de Locações (Lei 8.245/91) sobre o assunto, abaixo:

Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Diante da incongruência verificada entre as cláusulas apostas, opina por nova redação para o item 14.1, para prever a possibilidade de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel autorizadas pela CEAGESP, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da apresentação do desembolso, ou a autorização por escrito para desconto nos aluguéis. ”.

Resposta: O texto do item 14.1 foi alterado, verificar Aviso-3.

Pergunta-3: “Remoção dos equipamentos do local

Sobre desmontagem do imóvel para entrega do imóvel, a cláusula 2.7 do contrato assim define:

2.7. Desde que expressamente autorizada pela CEAGESP, as benfeitorias desmontáveis ou removíveis poderão ser retiradas a qualquer tempo pela CONCESSIONÁRIA, sendo esta, obrigada a repor as partes alteradas das edificações ou instalações ao seu estado original, tudo em razão da instalação, desmontagem ou remoção de tais benfeitorias, sendo devido o valor da remuneração mensal até efetiva devolução da área licitada.

A minuta de contrato, em sua Cláusula Oitava, sobre o mesmo assunto, assim está redigida:

8.1.34. A CONCESSIONÁRIA deverá desmontar todo e qualquer equipamento montado de sua propriedade, na área permitida, entregando-a livre e desembaraçada de bens ao final da vigência contratual.

8.1.34.1. A CONCESSIONÁRIA deverá proceder o cumprimento do item 8.1.34. em até 30



(trinta) dias corridos antes do final da vigência contratual, sendo este seu limite máximo. Em função da forma que consta da redação da referida cláusula, é possível interpretar que o imóvel deve ser desocupado 30 dias antes do vencimento do contrato, o que prejudicaria em demasia situações como a possibilidade de renovação do contrato quando do vencimento, impondo uma necessidade de interrupção das atividades pela licitante antes da renovação do contrato.

Por isso, pede esclarecimentos para que, considerando a logística necessária para retirada dos equipamentos do imóvel, que seja possibilitado um prazo para a remoção dos equipamentos quando do vencimento do contrato”.

Resposta: O prazo estipulado de 30 (trinta) dias não prejudicará as situações expostas pela requerente, uma vez que o trâmite para renovação contratual é iniciado 180 (cento e oitenta) dias antes do seu encerramento. Deste modo, a Concessionária é provocada a se manifestar pela continuidade ou não do contrato de concessão da área pelo menos com 180 (cento e oitenta) dias antes do encerramento do contrato.

Pergunta-4: “Pagamento da remuneração mensal

a. Índice de reajuste do contrato

O Edital prevê, no item 12.1.1.1, que o índice de reajuste a ser aplicado ao contrato considerará a “*variação do IGPM/FGV acumulado no período de vigência do contratual*”, e “*caso a variação do índice no período for negativa, não ocorrerá alteração no valor anual da presente Permissão de Uso.*”

Propugna-se pela aplicação do IPCA ao instrumento, enquanto índice oficial de inflação utilizado pelo Governo Federal, bem como a possibilidade de aplicação de índice negativo, caso seja observado durante sua vigência, atingindo assim a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

b. Forma de pagamento da remuneração

Está prevista na Cláusula Sexta da minuta de contrato, no que se refere ao pagamento da remuneração mensal, a seguinte disposição:

6.1. O valor estipulado na Cláusula Quarta e demais encargos incidentes sobre a área licitada deverá a ser pago através de Boleto Bancário ou por qualquer outro sistema de cobrança que a CEAGESP estabelecer até o 15º dia ao mês vencido.

6.2. Caso a CONCESSIONÁRIA não receba os documentos até o dia do vencimento, deverá solicitar a 2ª via junto à área de cobrança da CEAGESP, para a realização do pagamento em tempo hábil.

6.2.1. O não recebimento dos documentos não implicará dispensa de cobrança de juros de mora e multa, decorrentes da impuntualidade do pagamento.

De forma a garantir maior eficiência no processo de pagamento da remuneração mensal, propõe-se a alteração do item 6.1 supra citado para a previsão de pagamento através de crédito em conta, e a exclusão dos itens 6.2 e 6.2.1 por se mostrarem desnecessários.

c. Cláusula penal e juros de mora



Consta na Cláusula Quarta da minuta contratual a cláusula de “multa de 2% por atraso de pagamento e juros de mora de 2% ao mês” sobre o valor da remuneração mensal no caso de atraso no pagamento.

A prática contratual utilizada pela CAIXA, referencial para esta modalidade contratual, define que, no caso de atraso no pagamento, é cobrado o percentual de 0,1% ao dia do valor devido, garantindo a aplicação do princípio da equidade na aplicação das sanções.

Sugere, assim, alteração do parâmetro para exclusão da multa por atraso no pagamento da remuneração mensal e adoção da cobrança do percentual de 0,1% ao dia do valor devido no caso de atraso no pagamento.”.

Resposta: a) Reajuste do Contrato:

A sistemática do reajuste é baseada na anualidade, e os critérios previstos na cláusula estabelecendo o índice IGPM é o que foi estabelecido pela diretoria para as contratações de receita, tendo esta instrução sido encaminhada ao DEFIC e DELCO em 19/04/2011, e sido aplicada para as contratações de receita desde aquela época.

Quanto a não aplicação de reajuste negativo, seguindo orientações do DEJUR em seu parecer 470/17, encaminhado ao DELCO em 08/11/2017, a previsão de variação negativa ou positiva foi acrescida às cláusulas contratuais.

b) Forma de Pagamento da Remuneração:

A cláusula estabelece os critérios estabelecidos pela CEAGESP através do Departamento Financeiro, conforme Norma FP-FN 009; sendo que para todas as contratações a cobrança ocorre por emissão boleto bancário, propiciando o controle dos valores a receber.

c) Cláusula Penal e Juros de Mora:

A cláusula estabelece os critérios usuais do Departamento Financeiro, para todas as contratações de Receita.

Pergunta-5: “Sanções contratuais

A cláusula décima do contrato prevê as sanções de multa, no importe de 10% do valor anual do contrato, pela inexecução parcial e de 20% do valor anual do contrato, motivando a rescisão do instrumento, no caso de inexecução total do contrato.

Considerando o elevado valor das sanções e a ausência de critérios objetivos para a verificação da inexecução contratual, bem como não se tratar de contrato de prestação de serviços, o que abre a possibilidade da aplicação de conceitos jurídicos indeterminados, em eventual dissonância com o art. 23 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

Diante disto, sugere a retirada desta cláusula, para garantir o equilíbrio da relação contratual e o cumprimento dos princípios aplicáveis às empresas estatais”.

Resposta: O percentual das sanções segue critérios pré estabelecidos para todas as contratações.

Os critérios da inexecução contratual estão objetivados a partir do não atendimento da cláusula oitava



**Companhia de Entrepósitos e
Armazéns Gerais de São Paulo**

Av. Dr. Gastão Vidigal, 1946
05316-900 - Vila Leopoldina - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3643 3700
ceagesp@ceagesp.gov.br - www.ceagesp.gov.br

– Das obrigações da Concessionária.

As penalidades são aplicadas quanto do cometimento de infrações, e sua previsão nos editais segue padrões pré definidos, considerando a abrangência da licitação através do portal de compras governamentais, que abrange entidades públicas ou privadas, entendendo que a alteração com ênfase em empresas estatais pode ser entendido como direcionamento.

Pergunta-6: “Beneficiário do seguro de responsabilidade civil

O contrato prevê que o seguro de responsabilidade civil, a ser contratado pela licitante vencedora, contenha cláusula beneficiária para a CEAGESP, conforme abaixo:

8.1.26. A CONCESSIONÁRIA deverá contratar seguro de responsabilidade civil, em seguradora idônea, pelo período de vigência deste CONTRATO, com cobertura dos riscos inerentes ao objeto do contrato, encaminhando à CEAGESP, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da assinatura do contrato, para a verificação da regularidade da seguradora junto à SUSEP.

Considerando que já consta a obrigatoriedade de contratação de seguro para o imóvel conforme cláusula 8.1.6 da minuta contratual, sugerimos a exclusão da cláusula 8.1.26, evitando duplicidade de apólices com cobertura para um único imóvel. “

Resposta: Quanto ao seguro de responsabilidade civil, a requerente sugere a exclusão da cláusula 8.1.26 para evitar duplicidade de apólices com a cobertura para um único imóvel. No entanto, é possível verificar que a exigência de contratação dos seguros em questão, tratam-se de coberturas distintas uma para responsabilidade civil e outra para as instalações e objetos, cabendo deste modo a licitante vencedora adquirir ou demonstrar documentalmente a contratação das respectivas coberturas na mesma apólice, não havendo desta forma duplicidade, pois tratam-se de coberturas distintas.

No entanto, para melhor entendimento da questão, tornou-se sem efeito a cláusula 8.1.6 da Minuta de Contrato e procedeu-se a alteração no texto da Cláusula 8.1.26, conforme publicado no Aviso-3.

SP, 06/04/2021.

Maria Valdirene R.S. Carlos
Pregoeira