Processo 2036264/2026

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA – RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

À Comissão Permanente de Licitação e Pregão – CPLP

1. RELATÓRIO

Trata-se de manifestação técnica sobre os nove questionamentos formulados pelo Instituto de Gastronomia, Cultura e Turismo Panela de Barro, em 17 de novembro de 2026, no âmbito do RCE nº 09/2026, relativo à concessão onerosa de uso das cinco unidades comerciais do Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento.

2. APONTAMENTOS E ANÁLISES

2.1. QUESTIONAMENTO 1 – CONTINUIDADE DA EXPERIÊNCIA EM ATIVIDADES SAZONAIS

Pergunta: a comprovação de edições anuais sucessivas ao longo de 3 anos ou mais, com o mesmo contratante ou com contratantes diversos sem interrupção de calendário, atende à exigência de 3 anos ininterruptos?

O requisito de três anos ininterruptos refere-se à continuidade da experiência técnica demonstrada e não à mera repetição de eventos anuais.

Atestados de festivais sazonais podem ser considerados conjuntamente quando evidenciarem atividades contínuas de planejamento, gestão, coordenação ou execução entre edições, com períodos identificáveis.

A sucessão de três eventos isolados, por si só, não comprova três anos ininterruptos. A identidade do contratante não é requisito autônomo; o exame deve ser documental, objetivo e motivado.

Encaminhamento: Esclarecimento interpretativo, sem dispensa da duração mínima prevista no item 15.3.2, IV, do TR.

2.2. QUESTIONAMENTO 2 – ÁREA MÍNIMA DO DOMÍNIO 01

Pergunta: a dimensão mínima de 5.000 m² do Domínio 01 pode ser comprovada pela área total do espaço ocupado e gerido pelo empreendimento (praça, parque, orla ou pavilhão, incluídas as áreas de circulação e convivência), ou considera-se apenas a área construída das unidades comerciais?

O Domínio 01 exige 5.000 m² considerando todo o empreendimento. Podem compor a área espaços de circulação, convivência e instalações funcionalmente integradas, desde que efetivamente abrangidos pela gestão comprovada.

Não basta apontar a metragem total de praça, parque ou orla onde se realizou atividade episódica sem responsabilidade pela gestão do conjunto.

Encaminhamento: Esclarecimento, preservando o critério objetivo do item 15.3.1, I, do TR.

2.3. QUESTIONAMENTO 3 – CAPACIDADE DE 1.500 REFEIÇÕES DIÁRIAS

Pergunta: a capacidade mínima de 1.500 refeições diárias pode ser comprovada pela soma das unidades de alimentação operadas simultaneamente pela licitante? Para operações próprias, em que não há contratante do serviço, serão aceitos atestados emitidos pelo locador, pelo concedente ou pelo administrador do imóvel, acompanhados das licenças e alvarás que comprovem as alíneas "a" a "d"?

A capacidade de 1.500 refeições diárias do Domínio 03 pode ser demonstrada por unidades simultâneas sob operação efetivamente integrada e responsabilidade comprovada da licitante, não pelo somatório de capacidades independentes sem coordenação comum.

O Termo de Referência exige também comprovação cumulativa, no mínimo de dois dos domínios contidos as alíneas “a” a “d”, inclusive períodos contínuos específicos.

Atestados de pessoas jurídicas que efetivamente conheçam a operação podem ser examinados, inclusive locador, concedente ou administrador, desde que contenham dados

verificáveis; licenças e alvarás são documentos complementares e não comprovam isoladamente a capacidade de refeições ou os sistemas de gestão requeridos.

Encaminhamento: Esclarecimento com aferição individualizada da idoneidade e suficiência dos documentos.

2.4. QUESTIONAMENTO 4 – ATESTADOS RELATIVOS A PARCERIAS PÚBLICAS

Pergunta: atestados emitidos por entes públicos sobre festivais e eventos executados pela licitante em parcerias formais (contratos, convênios, termos de fomento ou de colaboração), com múltiplos operadores gastronômicos, servem ao Domínio 04 e, conforme o caso, ao Domínio 01? O inciso IV se aplica a todos os domínios ou apenas aos Domínios 01 e 02?

A experiência pode decorrer de contratos, convênios, termos de fomento ou colaboração, desde que comprovada por pessoa jurídica emitente e aderente ao domínio invocado.

Eventos e festivais podem comprovar o Domínio 04 se preenchidos seus sub-requisitos. Para o Domínio 01 é indispensável comprovar gestão integrada de empreendimento de área mínima exigida, não bastando organizar evento com vários expositores.

O inciso IV do item 15.3.3 deve ser lido à luz da compatibilidade com o objeto e com os requisitos próprios de cada domínio, sem criar exigência genérica de operação comercial que esvazie o Domínio 04.

Encaminhamento: Esclarecimento sistemático dos itens 15.3.1 e 15.3.3 do TR.

2.5. QUESTIONAMENTO 5 – OPERAÇÃO DE UNIDADES POR TERCEIROS

Pergunta: a concessionária poderá operar parte das unidades diretamente e ceder a operação de outras a operadores terceiros, mantida a gestão integrada do polo e a responsabilidade integral perante a CDTIV? Em caso positivo, qual o rito e o momento do pedido de autorização (com a proposta, antes da assinatura ou durante a execução)?

A concessionária poderá operar diretamente parte dos módulos e contratar operadores para os demais, observados o modelo de ocupação, o mix, o Regulamento e a responsabilidade integral da concessionária perante a CDTIV.

A contratação de locatários/operadores não equivale à transferência da posição de concessionária nem à subconcessão dos encargos essenciais.

O art. 2º, III, e o art. 3º da proposta de Regulamento contemplam operadores terceiros e a responsabilidade da concessionária. A identificação e eventual aprovação de operadores devem ocorrer na execução, antes do início da atividade correspondente, conforme os planos e autorizações exigíveis; não se deve exigir indicação definitiva na habilitação sem previsão expressa.

Encaminhamento: Esclarecimento, com observância das autorizações contratuais e dos procedimentos de implantação.

2.6. QUESTIONAMENTO 6 – DURAÇÃO DO REGIME TRANSITÓRIO

Pergunta: o regime transitório soma 6 meses (3 de carência e 3 de redução de 50%) ou 9 meses (3 de carência e 6 de redução)?

A redação do item 33 do Termo de Referência é clara ao estabelecer o regime transitório de pagamento e os respectivos critérios de aplicação.

O caput delimita o período de referência aos seis primeiros meses contados da efetiva disponibilização dos imóveis, enquanto os incisos disciplinam a carência e a redução temporária da outorga, inclusive quanto à hipótese de prorrogação da carência.

As disposições devem ser interpretadas de forma apartada, como fases que se sucedem no tempo, sem qualquer possibilidade de aplicação, observados os limites e as condições expressamente previstos no instrumento, não se identificando necessidade de alteração da redação para sua compreensão.

Encaminhamento: Esclarecimento. Mantém-se a redação do item 33 do Termo de Referência, por ser suficientemente clara quanto às condições do regime transitório.

2.7. QUESTIONAMENTO 7 – ESTIMATIVA DE CUSTOS E AMORTIZAÇÃO

Pergunta: qual o valor total da Estimativa de Custos que limita a amortização dos

investimentos (cláusula 5.3.3), e onde o documento está disponível aos interessados, se não constar da plataforma?

O Anexo IV do Contrato (disponível na plataforma da licitação e no site da CDTIV) contém, a título de exemplo, estimativa de acabamentos com referência de R$ 228.326,27 para unidade de 409 m², além de quadro com parametrização das cinco unidades, a saber:

- **Comércio 1:** R$ 153.520,11;
- **Comércio 2:** R$ 159.660,91;
- **Comércio 3:** R$ 166.359,97;
- **Comércios 4 e 5:** R$ 228.326,27, cada.
- **Total:** R$ 936.193,53.

O item 34 do TR limita a amortização aos itens e valores da estimativa aprovada, mediante efetiva comprovação e validação.

Encaminhamento: Esclarecimento. Mantém-se a redação do Termo de Referência, por ser suficientemente clara quanto às condições do regime transitório.

2.8. Questionamento 8 – Receitas acessórias em eventos do Masterplan

Pergunta: os eventos realizados em cumprimento do Masterplan de Ativação estão sujeitos ao repasse de 15%? Em caso positivo, a base de cálculo abrange apenas as receitas próprias do evento (patrocínio, ingressos, locação de espaços a expositores) ou também as vendas das unidades comerciais durante o evento?

A obrigatoriedade de executar o Masterplan de Ativação não isenta automaticamente as receitas acessórias geradas em eventos. O repasse de 15% deve incidir sobre receitas acessórias próprias e efetivamente auferidas pela concessionária, conforme a disciplina contratual, e não indistintamente sobre as vendas ordinárias dos estabelecimentos comerciais durante os eventos.

A receita de patrocínios, ingressos e exploração temporária de espaços deve ser examinada conforme sua natureza contratual.

Encaminhamento: Esclarecimento, preservando o critério objetivo estabelecido no Termo de Referência.

2.9. QUESTIONAMENTO 9 – BASE DE CÁLCULO DA GARANTIA CONTRATUAL

Pergunta: a garantia de 5% do item 10.1 incide sobre 120 vezes o valor mensal ofertado, sem dedução da carência, da redução temporária e da amortização de investimentos, ou sobre o valor efetivamente devido ao longo dos 10 anos?

O item 35 do TR fixa garantia de 5% do valor global do contrato, correspondente à soma das parcelas nominais da outorga durante dez anos.

Portanto, o cálculo inicial corresponde a 5% × 120 × outorga mensal ofertada. A carência, a redução transitória e os abatimentos por amortização não alteram o valor nominal da proposta e não devem ser subtraídos dessa base.

Encaminhamento: Esclarecimento objetivo, sem modificação do percentual ou da base prevista no item 35 do Termo de Referência.

3. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

Esta Gerência entende que todos os questionamentos comportam resposta interpretativa nos limites do edital e do Termo de Referência, não havendo falar em qualquer alteração, tampouco reabertura do prazo.

Vitória/ES, 19 de novembro de 2026.

JOSE AUGUSTO GUILHERME DE BARROS:09503899788

Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO GUILHERME DE BARROS:09503899788
Dados: 2026.11.19 15:32:11 -03'00'

José Augusto Guilherme de Barros
Assessor Especial da Presidência