Processo 2036264/2026

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA – RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

À Diretoria Administrativo-Financeira
À Comissão Permanente de Licitação e Pregão – CPLP

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise técnica dos 30 questionamentos formulados no Pedido de Esclarecimentos datado de 27 de outubro de 2026, referente ao Regime de Contratação Estatal nº 09/2026, relativo à concessão onerosa de uso, em lote único, dos cinco módulos do Espaço de Convivência e Polo Gastronômico Ronaldo Vieira do Nascimento.

Para elaboração da presente resposta, foram confrontados o Edital retificado, o Termo de Referência retificado, a minuta contratual e os anexos identificados no procedimento. Esta manifestação distingue a interpretação possível das regras publicadas dos pontos que exigem correção ou validação formal, não substituindo a decisão do pregoeiro nem a análise jurídica das alterações.

2. APONTAMENTOS E ANÁLISES

2.1. QUESTIONAMENTO 1 – EMITENTES DOS ATESTADOS

A referência entre parênteses a “instituições de grande porte ou órgãos públicos” não tem definição objetiva e não consta como restrição no item 15.3.1 do TR. Deve-se esclarecer que são admitidos atestados emitidos por quaisquer pessoas jurídicas de direito público ou privado idôneas, independentemente de porte, desde que comprovem os requisitos materiais. Recomenda-se suprimir a expressão restritiva do item 9.4.4.1 do Edital, evitando critério de habilitação não mensurável.

Encaminhamento: Retificação, com a retirada do atributo “instituições de grande porte”.

2.2. Questionamento 2 – Análise e Rejeição dos Atestados

As hipóteses do item 9.4.4.3.1 devem ser aplicadas mediante exame motivado da pertinência, autenticidade e compatibilidade da experiência, em harmonia com o item 15.3.3 do TR.

Diligências podem esclarecer dados preexistentes e sanar falhas formais, sem permitir criação posterior de experiência não demonstrada ou substituição indevida do requisito material. A redação categórica “serão rejeitados” merece harmonização com a avaliação técnica prevista no TR.

Encaminhamento: Retificação, devendo prevalecer a redação do item 15.3.3 do Termo de Referência.

2.3. Questionamento 3 – Licenças do Domínio 03

A exigência é de comprovação de três licenças simultâneas pertinentes à operação demonstrada, pelo período exigido, não de apresentação compulsória de licença estadual quando esta não for juridicamente exigível à atividade.

A inclusão de “estadual” no Edital não pode criar obrigação de obter licença desnecessária. Convém adequar a redação para exigir licenças efetivamente aplicáveis, observada a simultaneidade e a continuidade de dois anos.

Encaminhamento: Retificação, a fim de fazer constar no Edital que as referidas exigências somente serão ultimadas quando aplicáveis à atividade exercida.

2.4. 2.4. Questionamento 4 – Parâmetros do Domínio 03

“Impacto ambiental significativo”, “grande escala” e “elevado padrão de conformidade” não funcionam como filtros subjetivos autônomos. A avaliação será limitada aos elementos comprováveis: capacidade mínima de 1.500 refeições diárias, gestão de resíduos e efluentes, controles sanitários, licenças exigíveis e histórico de conformidade pelo prazo indicado. “Operações múltiplas”, como o próprio termo denota, deve ser entendido como experiência com em mais de uma operação ou processos integrados.

2.5. QUESTIONAMENTO 5 – SOMATÓRIO DE ATESTADOS NO DOMÍNIO 03

A regra de somatório é expressa e visa preservar julgamento uniforme.

Sob esta ótica, resta claro que se admite a apresentação de mais de um atestado para comprovar alíneas distintas, desde que o conjunto demonstre efetivamente os requisitos exigidos e a capacidade mínima de 1.500 refeições por dia em operação ou experiência compatível, sem somar capacidades de empreendimentos desconexos para simular escala não experimentada.

2.6. QUESTIONAMENTO 6 – CONCEITO DE EVENTO PÚBLICO

Apenas para fins de conceituação, evento público é aquele acessível ao público em geral, nos termos das autorizações cabíveis.

Não obstante, cumpre esclarecer que a redação da alínea “b” do Domínio 04, em nenhum momento apresenta o termo Evento Público, valendo-se do termo evento “em espaços públicos”.

Assim, entende-se que evento realizado em imóvel privado, ainda que aberto ao público, não satisfaz automaticamente essa exigência, embora possa ser avaliado nos demais subdomínios, quando pertinente.

2.7. QUESTIONAMENTO 7 – PRAZO DO CONSÓRCIO

Em que pese o Termo de Referência e o Edital usem vocábulos distintos, salvo melhor juízo, não há dubiedade quanto ao prazo, devendo ser interpretado o termo “conclusão do objeto da licitação” - contida no edital – e “extinção do contrato” - contido no Termo de Referência - como sinônimos, convergindo para o fim da relação contratual mantida entre CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIO.

2.8. QUESTIONAMENTO 8 – CONSTITUIÇÃO E REGISTRO DO CONSÓRCIO

Por oportunidade da habilitação, exige-se o termo de compromisso subscrito pelos integrantes. Contudo, a sua formalização, constituição e registro definitivo devem, **obrigatoriamente,** ocorrer antes da assinatura contratual, conforme item 14 do TR.

2.9. QUESTIONAMENTO 9 – ÍNDICES ECONÔMICO-FINANCEIROS DO CONSÓRCIO

A expressão “regras específicas de composição e somatório”, constante do instrumento convocatório, deve ser interpretada de modo a permitir que a comprovação dos requisitos de qualificação econômico-financeira considere a atuação conjunta das empresas integrantes do consórcio, observadas as respectivas participações na composição consorcial.

Nesse sentido, admite-se a conjugação das capacidades econômico-financeiras das consorciadas, mediante somatório dos valores ou ponderação proporcional à participação de cada integrante, conforme a natureza do requisito exigido e a metodologia de aferição aplicável.

Tal interpretação decorre da própria finalidade da participação consorciada, que consiste em possibilitar a reunião de capacidades técnicas, operacionais e econômico-financeiras de diferentes empresas para a execução de um objeto comum, sem que isso implique, necessariamente, a exigência de que cada integrante satisfaça isoladamente todos os requisitos estabelecidos para a contratação.

Assim, a expressão utilizada no Edital não deve ser compreendida como imposição de comprovação individual e integral dos índices por todas as consorciadas, mas como previsão de avaliação conjunta da capacidade econômico-financeira do consórcio, respeitados os critérios objetivos de habilitação e as regras de participação estabelecidas no instrumento convocatório.

Encaminhamento: Retificação, a fim de fazer constar no Edital que as exigências se referem à atividade exercida por cada consorciada.

2.10. QUESTIONAMENTO 10 – FUNDAMENTO E PERCENTUAL DA GARANTIA

O Termo de Referência, item 35, e o Edital indicam garantia de 5% do valor global, com referência ao artigo 70, § 2º, da Lei 13.303/2016, devendo ser estes adotados.

Encaminhamento: Retificação. A referência ao §3º na minuta é divergente e será corrigida, passando a constar o §2º do artigo 70.

2.11. QUESTIONAMENTO 11 – BASE DE CÁLCULO DA GARANTIA

O caso em tela enseja a leitura literal da redação.

Assim, a redação publicada define o valor global como soma das 120 mensalidades da outorga contratada, o que aponta para o valor mensal ofertado multiplicado por 120, sem dedução de carência, descontos transitórios ou amortizações.

2.12. QUESTIONAMENTO 12 – PRAZO DA CAUÇÃO EM DINHEIRO

De igual modo, o questionamento em tela exige a leitura literal.

Não obstante, impende salientar o parágrafo em comento apresenta duas obrigações distintas, sendo uma destinada à CONCESSIONÁRIA (prestar a garantia) e outra à CONCEDENTE (indicar a conta específica para depósito).

Sob esta ótica, conclui-se que o prazo para a CONCESSIONÁRIA prestar a garantia será, **para todas as modalidades**, de 15 dias corridos. Noutro giro, à CONCEDENTE se imputa o dever de indicar, no ato de assinatura do contrato, a conta específica que receberá tais depósitos.

2.13. QUESTIONAMENTO 13 – ATUALIZAÇÃO E RENOVAÇÃO DA GARANTIA

O TR prevê atualização na prorrogação contratual, mas não resolve de modo suficientemente explícito a recomposição a cada reajuste anual nem o regime de apólices sucessivas.

Calcado em tais premissas, recomenda-se retificação da referida cláusula, tornando objetivo o dever de manutenção permanente da cobertura e recomposição devida após reajustes e aceitação de seguro-garantia com renovações tempestivas, podendo ser inferior à vigência do contrato, desde que não haja solução de continuidade, observadas as condições do instrumento securitário.

Encaminhamento: Retificação, fazendo constar a devida recomposição da garantia.

2.14. QUESTIONAMENTO 14 – CONCLUSÃO DAS OBRAS E INÍCIO DA VIGÊNCIA

Tendo em vista que o fracionamento das entregas dos módulos se dará com diferença

exígua, em relação à duração do contrato, a vigência se dará a partir da assinatura deste.

Isso se diz na medida em que os 3 primeiros módulos têm previsão de entrega para dezembro, enquanto os outros 2 em janeiro. Assim, não é demais inferir que o intervalo entre a entrega do primeiro e o último não deve superar um mês.

Somado a este fato, é de se ter em mente, ainda, que com a retificação do edital e reabertura do prazo, a assinatura do contrato possivelmente se dará na segunda quinzena de dezembro, não trazendo impacto ao futuro concessionário.

2.15. QUESTIONAMENTO 15 – ENTREGA ESCALONADA E CARÊNCIA INDIVIDUAL

Conforme fundamentação apresentada no item 2.14, em razão do curto lapso entre as entregas dos módulos, não há falar em entrega escalonada ou carência individual.

2.16. QUESTIONAMENTO 16 – OUTORGA PROPORCIONAL E RECOMPOSIÇÃO

Conforme fundamentação apresentada no item 2.14, em razão do curto lapso entre as entregas dos módulos, não há falar em outorga proporcional e recomposição.

2.17. QUESTIONAMENTO 17 – INDISPONIBILIDADE JURÍDICA E ATRASO DE OBRA

Conforme fundamentação apresentada no item 2.14, em razão do curto lapso entre as entregas dos módulos e, ao que tudo indica, antes da ultimação do presente certame, não se deve aventar indisponibilidade jurídica ou atraso de obra, devendo, em último caso, aplicar-se as regras contidas na matriz de riscos.

2.18. QUESTIONAMENTO 18 – PRORROGAÇÃO DA CARÊNCIA

O item 33 do TR e a minuta preveem regime transitório durante os 06 (seis) primeiros meses da concessão.

Ao seu turno, o item 22 veda que mera prorrogação do prazo de implantação gere automaticamente prorrogação da carência.

As regras devem ser conciliadas da seguinte forma: prorrogação de implantação não implica carência automática, mas esta pode ser prorrogada por decisão específica nas condições do item 33.

O início antecipado da operação encerra a carência nos termos do item 22.

2.19. QUESTIONAMENTO 19 – INÍCIO DE UMA UNIDADE E CARÊNCIA DO LOTE

Conforme fundamentação apresentada no item 2.14, em razão do curto lapso entre as entregas dos módulos, não se faz necessário confrontar início de uma atividade e carência do lote.

Todavia, impende salientar que a carência será analisada individualmente, caso o início das atividades de um ou mais módulos se dê antes de esgotado o prazo.

2.20. QUESTIONAMENTO 20 – TETO DA ESTIMATIVA DE CUSTOS

De modo diverso ao sustentado na solicitação de esclarecimentos que ora se responde, a estimativa de custo abarca todas as unidades, apresentando, inclusive, tabela com valores individualizados para cada módulo, **constante do Anexo IV do Contrato**.

2.21. 2.21. QUESTIONAMENTO 21 – ATUALIZAÇÃO DO SALDO AMORTIZÁVEL

Esclarece-se que não há previsão, no instrumento convocatório, de atualização monetária do saldo de investimentos reconhecidos e ainda não amortizados.

O mecanismo de amortização previsto no Termo de Referência possui finalidade específica de possibilitar à CONCESSIONÁRIA a recuperação dos valores efetivamente despendidos na realização dos investimentos elegíveis, devidamente comprovados e reconhecidos pela CONCEDENTE, mediante abatimento das parcelas mensais de outorga, observados os limites e condições contratualmente estabelecidos.

Trata-se, portanto, de mecanismo de compensação financeira vinculado aos investimentos realizados, não de obrigação de restituição de valores indevidamente pagos ou de recomposição monetária de crédito sujeito a atualização periódica.

Nesse contexto, a aplicação de correção monetária ao saldo remanescente ampliaria o montante nominal originalmente reconhecido, extrapolando o limite dos valores efetivamente desembolsados e admitidos para amortização, sem previsão específica nos instrumentos da contratação.

Ressalta-se, ainda, que o reajuste anual da outorga possui finalidade e disciplina próprias, não se estendendo automaticamente aos valores reconhecidos para fins de amortização dos investimentos.

Assim, o saldo de investimentos ainda não amortizados permanecerá registrado pelos valores nominais originalmente reconhecidos pela CONCEDENTE, sendo reduzido progressivamente pelos abatimentos efetivamente realizados, até sua integral amortização ou até o limite estabelecido contratualmente.

2.22. 2.22. QUESTIONAMENTO 22 – REVESTIMENTO EXTERNO E EQUIVALÊNCIA

Todo o revestimento externo compõe a obra e será entregue sem a necessidade de quaisquer intervenções por parte da CONCESSIONÁRIA, razão pela qual os custos apresentados a esta rubrica devem ser decotados da estimativa, sob pena de configurar duplicidade ou até mesmo reconhecimento indevido de amortização por item executado pelo Poder Concedente.

Encaminhamento: Retificação, a fim de fazer constar que não haverá investimentos na área externa a ser imputado ao concessionário, tampouco haverá margem para amortização, a qualquer título, por eventuais benfeitorias executadas pelo CONCESSIONÁRIO.

2.23. QUESTIONAMENTO 23 – ALUGUÉIS DOS OPERADORES E RECEITAS ACESSÓRIAS

A exploração principal consiste na gestão integrada dos cinco módulos, inclusive sua disponibilização onerosa a terceiros operadores, prevista no TR e no Regulamento do Polo, não havendo falar em integração de tais valores à base de cálculo do repasse de 15%, devido a título de receitas acessórias.

2.24. QUESTIONAMENTO 24 – MAJORAÇÃO DE 25 PONTOS PERCENTUAIS

O item em comento, por si só, apresenta interpretação inequívoca acerca da natureza da outorga variável como aquelas decorrentes da exploração de receitas acessórias e repasse para a concedente, mormente se observado que o apontado item 26, “c”, do Termo de Referência discrimina, textualmente, sua forma de cálculo, além de trazer remissão textual ao item 33.1, que versa sobre o tema.

2.25. QUESTIONAMENTO 25 – CONTRATOS COM TERCEIROS OPERADORES

A seleção e contratação de operadores é inerente ao objeto do lote único e está prevista no TR e no Regulamento, não havendo qualquer ingerência por parte da CONCEDENTE em relação ao tema, à exceção da necessária observância do *mix* aprovado.

Não obstante, cumpre esclarecer não haver, em razão da referida contratação, a possibilidade de cessão da posição contratual da CONCESSIONÁRIA (conduta vedada), não devendo, tampouco, configurar esta relação em subconcessão do empreendimento, sob pena de aplicação das devidas penalidades.

Ademais, não se pode olvidar que a concessionária permanece integralmente responsável perante a CDTIV pelos atos praticados por seus locatários, sejam eles perpetrados contra a higidez dos imóveis, em razão do descumprimento de obrigações legais e contratuais, ou quaisquer outras origens.

2.26. QUESTIONAMENTO 26 – HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

Há, de fato, incompatibilidade objetiva entre limite de 22h no Termo de Referência/Minuta e obrigação do art. 17 do Regulamento de três comércios operarem até 23h.

Tal questão está sendo debatida internamente e será uniformizada pela CDTIV, ensejando a republicação do edital e reabertura dos prazos.

Encaminhamento: Retificação, com a retirada do referido limitador.

2.27. QUESTIONAMENTO 27 – MANUAIS, PLANTA E ATIVIDADES VEDADAS

Os documentos Manual Arquitetônico e Manual de Comunicação Visual apontados foram apontados, porém, não foram anexados e serão objeto de retificação do Termo de Referência e documentos posteriores, o que ensejará a republicação do edital e reabertura dos prazos.

No que concerne à Planta de Identificação e Delimitação das Áreas do Polo, estão disponíveis no portal de licitações, desde a abertura do certame.

Por fim, em relação à lista de atividades vedadas, cumpre salientar que o tema é textualmente abordado no item 11 do Termo de Referência que, inclusive, é assim intitulado, contendo, além de um rol exemplificativo das atividades expressamente vedadas, parâmetros objetivos para a delimitação daquelas eventualmente não listadas.

Encaminhamento: Retificação, com a retirada do Manual Arquitetônico e Manual de Comunicação Visual apontados e republicação do edital do certame.

2.28. QUESTIONAMENTO 28 – MATRIZ DE RISCOS APLICÁVEL

Para análise inequívoca do questionamento em voga, necessário se faz deixar mais bem delimitada a questão.

Isso se diz na medida em que o certame, ainda na fase interna, é composto de sucessivas fases, a saber, elaboração do Estudo Técnico Preliminar, seguido da elaboração do Termo de Referência e, por fim, mas não menos importante, a concatenação desses no Edital, que os torna público, cada um com seus respectivos anexos.

Assim, os anexos devem ser analisados individualmente, dentro das respectivas fases em que são apresentados, bem como de maneira global, na medida em que alguns deles se repetem.

Neste sentido, a Matriz de Riscos compõe o rol de anexos do **Termo de Referência**, bem como o rol de anexos do **Contrato que**, por sua vez, é apresentado como Anexo ao **Edital**.

Encaminhamento: Retificação, com melhor disposição de cada um dos itens e seus respectivos anexos.

2.29. QUESTIONAMENTO 29 – MULTAS MORATÓRIAS E HIPÓTESE DE RESCISÃO

Multas moratórias por atraso de outorga e multas sancionatórias decorrentes de processo administrativo têm naturezas e pressupostos distintos.

Destarte, deve-se esclarecer que a contagem de três multas em 12 meses para a hipótese da cláusula 8.1, “b”, se refere a **penalidades sancionatórias, fixadas em caráter definitivo**, após devido processo, sem somar automaticamente multas moratórias, pois a

inadimplência financeira já possui disciplina específica.

2.30. QUESTIONAMENTO 30 – DATA-BASE DO PRIMEIRO REAJUSTE

Conforme fundamentação apresentada no item 2.14, em razão do curto lapso entre as entregas dos módulos, não há razões para que a data-base do primeiro reajuste divirja da data-base de assinatura do contrato.

3. CONCLUSÃO

A análise dos 30 questionamentos revela questões passíveis de esclarecimento interpretativo e inconsistências que exigem harmonização ou retificação documental.

Recomenda-se à Comissão Permanente de Licitação e Pregão que, após a consolidação das correções técnicas, observe a avaliação de repercussão sobre a preparação das propostas e sobre a participação dos interessados, conforme seção 4, antes de deliberar acerca da continuidade do certame.

Contudo, de antemão, esta área técnica defende a necessidade de retificação do instrumento convocatório e reabertura dos prazos, pelas razões que seguem.

3.1. PARÂMETRO LEGAL

Nos termos do art. 39, parágrafo único, da Lei Federal nº 13.303/2016, alterações no instrumento convocatório devem ser divulgadas na mesma forma de sua divulgação original, com reabertura do prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, não afetarem a preparação das propostas.

O critério decisivo não é a denominação dada ao ato (esclarecimento, errata ou retificação), mas seu efeito material sobre preços, custos, riscos, habilitação e condições de participação.

3.2. PONTOS CRÍTICOS E PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Da análise individualizada dos questionamentos, verifica-se que parte das inconsistências identificadas foi solucionada mediante interpretação das disposições existentes, sem

necessidade de modificação substancial da modelagem originalmente aprovada.

Não obstante, algumas questões demandam retificações, as quais foram expressamente reconhecidas por esta área técnica na forma de encaminhamento do respectivo tópico.

Sob esta ótica, não se pode perder de vista que algumas dessas alterações apresentam repercussão potencial sobre a avaliação econômica do empreendimento, especialmente quanto ao prazo efetivo de exploração, aos investimentos necessários, aos valores passíveis de amortização e às obrigações operacionais da futura concessionária.

Dessa forma, recomenda-se que a consolidação das alterações necessárias, observando as interpretações já firmadas nas respostas individuais e preservando, tanto quanto possível, a modelagem originalmente estabelecida, sem introdução de exigências ou obrigações estranhas ao objeto da contratação.

3.3. Encaminhamento e Conclusão Sobre a Sessão

Diante das inconsistências identificadas e das retificações expressamente reconhecidas na presente manifestação, esta Gerência de Concessões entende necessária a republicação dos instrumentos convocatórios e a reabertura do prazo para apresentação das propostas, com a consequente redesignação da sessão pública.

A providência encontra fundamento no art. 39, parágrafo único, da Lei Federal nº 13.303/2016, considerando que determinadas alterações, especialmente aquelas relacionadas ao início da vigência contratual, à estimativa dos investimentos amortizáveis e às condições de funcionamento do empreendimento, apresentam potencial repercussão sobre a preparação das propostas.

Ressalta-se que a necessidade de reabertura não decorre da simples apresentação do pedido de esclarecimentos, tampouco da quantidade de questionamentos formulados, mas da identificação de alterações materiais que recomendam a disponibilização de condições uniformes e suficientemente claras a todos os interessados.

Assim, recomendar-se-á à Comissão Permanente de Licitação e Pregão – CPLP que adote as providências necessárias à suspensão da sessão designada, até a conclusão da

consolidação documental, promovendo posteriormente a divulgação dos instrumentos retificados, com reabertura do prazo inicialmente estabelecido, na forma da legislação aplicável.

A medida busca preservar a isonomia, a competitividade, a transparência e a segurança jurídica do procedimento licitatório, permitindo que todos os interessados formulem suas propostas com conhecimento integral das condições técnicas, operacionais e econômico-financeiras da concessão.

JOSE AUGUSTO GUILHERME DE BARROS:09503899788
Assinado de forma digital por JOSE AUGUSTO GUILHERME DE BARROS:09503899788
Dados: 2026.11.03 12:13:35 -03'00'

José Augusto Guilherme de Barros
Assessor Especial da Presidência

MONIQUE DE OLIVEIRA CHAGAS:13193373761
Assinado de forma digital por MONIQUE DE OLIVEIRA CHAGAS:13193373761
Dados: 2026.11.03 12:17:36 -03'00'

Monique de Oliveira Chagas
Diretora de Desenvolvimento de Negócios