

### QUESTÃO 01

Nome: Hicham Nasser

Empresa: Empar Empreendimentos e Part. Ltda

Pergunta: De 100% faturado, 15% em média é imposto. Fora isso também as despesas mensais. Vocês não acham que 72% do faturamento não inviabiliza o negócio?

**Resposta:**

O estudo de viabilidade econômico-financeiro foi feito com base em dados de mercado, especialmente do varejo, por meio de trabalho interno do METRÔ e da CPTM.

Deve-se considerar que investimento mínimo, de R\$1,9 milhões é baixo, pois trata-se de reforma. Logo, a taxa interna de retorno é alta. O lucro líquido sobre o faturamento bruto, segundo avaliação interna, é satisfatório, levando-se em conta uma estação existente, em funcionamento, com parte da área já ocupada e com ótimo desempenho comercial.

Vale ressaltar que a incidência da porcentagem sobre o faturamento bruto apenas será aplicada quando o valor do faturamento ultrapassar o mínimo mensal garantido, qual seja, R\$810.000,00 (oitocentos e dez mil reais) mensais. De qualquer forma, a ponderação é bem vinda e vamos aprimorar a análise, a ser confirmada na próxima consulta pública.

### QUESTÃO 02

Nome: José Edivan de Almeida

Empresa: Thomaz Advogados

Pergunta: 1 - Modelo de garantia (caução, fiança bancária, imóvel, espécie, qual seria?); 2 – Qual a garantia de renovação contratual?

**Resposta:**

1 – os modelos de garantia serão exigidos conforme previsto na Lei nº 8.666/93.

2 – não existe “garantia de renovação contratual”. Haverá previsão da possibilidade de renovação e sua incidência será avaliada no momento oportuno, mediante análise dos critérios de conveniência e oportunidade, respeitados os requisitos legais aplicáveis à hipótese.

### QUESTÃO 03

Nome: Liliane Aparecida Scarpelini Souza

Empresa: Médica Fisioterapeuta

Pergunta: 1 - Quanto é o aluguel, a metragem, o tamanho do espaço. 2 - Se pode ser qualquer setor, se pode ser da área da saúde, técnicas de terapias naturais ou físicas. 3 - Se vai ter encanamentos, porque preciso de água. (espaço para lavar as mãos o tempo...)

**Resposta:**

1 – O valor da remuneração a ser pago por cada lojista ao Administrador/Concessionário será arbitrado pelo futuro vencedor da licitação.

2 – Não há restrição por parte do METRO e CPTM para o setor mencionado, desde que respeitadas as exigências legais para cada atividade específica.

3 – Caberá ao Concessionário/Administrador, vencedor da licitação, prover a infraestrutura necessária para o desempenho das atividades comerciais de cada lojista.

### QUESTÃO 04

Nome: José Ap. Freitas

Empresa: Faminto's

Pergunta: 1- Como ficará com as lojas que já estão licitadas serão repassadas para o Consórcio? 2- Quando se fala de assumir custos e segurança, limpeza e manutenção, especificamente a que será a responsabilidade?

**Resposta:**

1 – Serão respeitados os termos dos contratos (licitados) já vigentes. O Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação, será responsável pela comercialização das áreas, tratando diretamente com os lojistas interessados. Ou seja, os contratos vigentes não dão qualquer garantia de permanência.

2 – A responsabilidade pelos custos de limpeza, manutenção e vigilância da área comercial será do futuro Concessionário/Administrador, vencedor da licitação.

**QUESTÃO 05**

Nome: José Ap. Freitas

Empresa: Faminto's

Pergunta: 1- Em relação ao item “7” remuneração como será feita a divisão? 2- Existe a possibilidade de aumentar o número de pontos/metragem em outras áreas ou será proibido?

**Resposta:**

1 – O projeto denominado “Master Concessão Comercial Brás” engloba áreas de propriedade do METRÔ e da CPTM. Por essa razão, cada empresa fará jus a uma remuneração mensal mínima ou uma porcentagem do faturamento bruto mínimo proporcional a cada área.

2 – Existe a possibilidade de aumentar a ABL, condição que será prevista e detalhada no Edital. Contudo, eventual aumento de ABL não deve ser considerado na proposta comercial. A proposta comercial deverá ser feita em função da área comercial definida no Edital e ampliação futura dependerá da avaliação de critérios de conveniência e oportunidade do METRÔ e da CPTM, respeitados os requisitos legais aplicáveis à hipótese.

**QUESTÃO 06**

Nome: José Ap. Freitas

Empresa: Faminto's

Pergunta: 1- Ambulantes de quem será a responsabilidade e controle? 2- Especificamente a segurança da estação será responsabilidade do consórcio? 3- Será possível a sublocação?

**Resposta:**

1 – A responsabilidade pela segurança fora da área concedida (área de circulação dos usuários) continua sob responsabilidade do METRÔ e da CPTM. A responsabilidade pela segurança da área concedida (lojas e áreas de circulação comercial) será do Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação;

2 – A responsabilidade pela segurança fora da área concedida continua sob responsabilidade do METRÔ e da CPTM. A responsabilidade pela segurança da área concedida (lojas e áreas de circulação comercial) será do Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação;

3 – O Edital não vedará a sublocação dos espaços. Caberá ao Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação, a comercialização das lojas e estandes localizados na área concedida, considerando um equilibrado mix de negócios condizente com a infraestrutura disponível após a reforma.

**QUESTÃO 07**

Nome: José Ap. Freitas

Empresa: Faminto's

Pergunta: 1- Qual será principalmente o gasto com investimento?

**Resposta:**

1 - Estão previstos gastos com reformas e adequação de infraestrutura hidráulica, elétrica, sistema de prevenção de incêndio, entre outros. Além disso, há previsão de construção de áreas comuns para lojistas, tais como: vestiários, copa e pequeno depósito. Também há previsão de reformas em banheiros existentes e realocação de espaços administrativos para dar lugar à exploração comercial.

Vale lembrar que o valor mínimo estimado de investimento em infraestrutura será de R\$1,9 milhão e que obras de acabamento das lojas não estão incluídas.

**QUESTÃO 08**

Nome: Ludmila

Empresa: Cacau Show

Pergunta: 1- As empresas já instaladas e em funcionamento na estação terão prioridade ou algum benefício no processo? 2- Os espaços vazios que serão ampliados vão ser priorizados para os concessionários que já estão na estação? Digo oferecidos primeiramente.

**Resposta:**

1 – Não há prioridade, nem benefício às empresas já instaladas e em funcionamento no procedimento licitatório. Será vencedor o licitante que oferecer a melhor proposta e a ele caberá a seleção das lojas durante a vigência da concessão.

2 – Após a assinatura do contrato com o Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação, caberá a ele a decisão sobre a melhor forma de ocupação dos espaços concedidos, respeitadas as previsões editalícias e contratuais aplicáveis.

### **QUESTÃO 09**

Nome: Ricardo Palmaka

Empresa: Lumine

Pergunta: O critérios para seleção da empresa é: maior percentual sobre faturamento ou valor em reais que esse percentual representa? Se for esse último caso, esse valor passa a ser um compromisso de remuneração mínima para o Metrô/CPTM?

**Resposta:**

O critério para seleção da empresa vencedora será a melhor proposta. Haverá a previsão de pagamento obrigatório de remuneração mínima mensal ou a porcentagem sobre o faturamento bruto do empreendimento, prevalecendo o que for maior.

O Edital detalhará a forma de remuneração e o critério de julgamento.

### **QUESTÃO 10**

Nome: Maria Angela Sabbag Bueno

Empresa: Maria Angela Sabbag Bueno Me – Delícias São Tiago

Pergunta: No caso da licitação, vão dar preferência para os lojistas, que já estão estabelecidos?

**Resposta:**

Não há prioridade, nem benefício às empresas já instaladas e em funcionamento no procedimento licitatório. Será vencedor o licitante que oferecer a melhor proposta para o projeto.

### **QUESTÃO 11**

Nome: Maria Rita Ramalho

Empresa: F R Ramalho

Pergunta: Qual a possibilidade do administrador sublocar a área? Quais os tamanhos dos lotes?

**Resposta:**

1 - O Edital não vedará a sublocação dos espaços. Caberá ao Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação, a comercialização das lojas e estandes localizados na área concedida, diretamente com os interessados.

2 – Trata-se de licitação de lote único. A área total será concedida a um único licitante, futuro Concessionário/Administrador, que ficará responsável sobre a melhor ocupação dos espaços comerciais, respeitadas as previsões editalícias e contratuais aplicáveis.

### **QUESTÃO 12**

Nome: David Julion

Empresa: Mundial Contabilidade

Pergunta: Será necessário apresentar capacidade financeira e técnica para administração dos espaços?

**Resposta:**

Sim. Será exigida comprovação de qualificação financeira e técnica para participação na licitação, conforme previsão legal, cujo detalhamento estará previsto no Edital.

### **QUESTÃO 13**

Nome: Ivo

Empresa: D'Cuore Alimentação

Pergunta: a) área mínima/máxima

**Resposta:** A área objeto da concessão será:  $ABL\ TOTAL\ (METRÔ + CPTM) = 2.095,31M^2$

Existe a possibilidade de aumentar a ABL, condição que será prevista e detalhada no Edital. Contudo, eventual aumento de ABL não deve ser considerado na proposta comercial. A proposta comercial deverá ser feita em função da área comercial definida no Edital e ampliação futura dependerá da avaliação de critérios de conveniência e oportunidade do METRÔ e da CPTM, respeitadas os requisitos legais aplicáveis à hipótese.

**QUESTÃO 14**

Nome: Giselle Ribeiro Braga ME (Ramilson / Fabio)

Empresa: Giselle Ribeiro Braga ME

Pergunta: Os pontos serão locados para um grupo administrar todos os espaços ou serão lotes individuais? O valor de 2 milhões será referente a caução?

**Resposta:**

1 - Trata-se de licitação de lote único. A área total será concedida a um único licitante, futuro Concessionário/Administrador, que ficará responsável sobre a melhor ocupação dos espaços comerciais, respeitadas as previsões editalícias e contratuais aplicáveis.

2 - Não há previsão de pagamento de caução. O valor de R\$2 milhões refere-se à remuneração mínima inicial.

**QUESTÃO 15**

Nome: Engº Jeferson das Neves

Empresa: Monsenhor

Pergunta: Em relação as áreas para uso “comum” dos lojistas (copa e sanitários), o novo projeto prevê espaços para implantação destas áreas?

**Resposta:**

Sim, os espaços já estão previstos em projeto e deverão ser implantados pelo vencedor da licitação.

**QUESTÃO 16**

Nome: Luiz Roberto

Empresa: VIP Alimentos Ltda.

Pergunta: Comerciantes estabelecidos fora da estação, poderão participar do consórcio ou do conglomerado de empresas participantes.

**Resposta:**

Sim, poderão participar da licitação, isoladamente ou como membro de consórcio, empresas brasileiras ou empresas estrangeiras, nos termos previstos nos artigos 1.141 do Código Civil e do artigo 28, inciso V da Lei Federal nº8.666/93 e que satisfaçam plenamente todos os termos e condições do Edital.

**QUESTÃO 17**

Nome: Mário Famá

Empresa: Empada Brasil

Pergunta: 1- Como fica a situação dos atuais lojistas? Teremos alguma prioridade devido aos investimentos que já fizemos? 2- será fechado todos os espaços para reforma isso inclui as lojas?

**Resposta:**

1 - Serão respeitados os termos dos contratos (licitados e CAUs) já vigentes. O Concessionário/Administrador, futuro vencedor da licitação, será responsável pela comercialização das áreas, tratando diretamente com os lojistas interessados.

2 - Não há prioridade, nem benefício às empresas já instaladas e em funcionamento no procedimento licitatório. Será vencedor o licitante que oferecer a melhor proposta para o projeto.

3 – Na próxima consulta pública será detalhado o cronograma de implantação previsto, mas é certo que as áreas atualmente instaladas deverão ter suas atividades encerradas antes da plena ocupação pelo futuro concessionário, viabilizando visitas técnicas e o adequado planejamento de reformas e implantação do novo modelo de exploração comercial da área.