À
FUNDAÇÃO TURÍSTICA DE JOINVILLE
Rua XV de Novembro, 4315
Por protocolo

ASSUNTO: IMPUGNAÇÃO AO EDITAL/ SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS REF.: CONCORRÊNCIAS PÚBLICAS PARA OUTORGA DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA DE ESPAÇOS FÍSICOS (BOXES) NO MERCADO MUNICIPAL GERMANO KURT FREISSLER Editais Nº 11/2011 e Nº 08/2012

Senhor Presidente da Comissão de Licitações,

Pelo presente, na qualidade pessoas interessadas nos negócios públicos, vimos impugnar o edital de licitação que é obscuro e prejudicial aos interesses coletivos, ao tempo em que solicitamos os seguintes esclarecimentos e documentos:

1) Quais os critérios usados para definir os usos dos espaços físicos (boxes)?
2) Quais os critérios usados para definir as quantidades dos comerciantes nos diferentes segmentos comerciais?
3) Por que há vários "bares, restaurantes e similares", e apenas uma Peixaria, um único Açougue e apenas um comércio de Hortifrutigranjeiros?
4) Quais vantagens esta Administração identificou para a coletividade, em manter o monopólio na venda de determinados tipos de produtos (pescados, carnes e hortifruti) e incentivar a concorrência de outros segmentos comerciais?
5) Quais os critérios usados para fixar os preços mínimos por metro quadrado dos espaços (boxes)?
6) Por que será cobrado apenas de alguns comerciantes o suposto uso de área comum (externa), que na verdade não é privativa do concessionário outorgado? Não seria mais coerente cobrar a metragem dessas áreas externas de todos os comerciantes, em condomínio?
7) Por que não houve um benefício (preço menor) por m2 para os comerciantes que enfrentam concorrência no mesmo Mercado, em relação aos em regime de monopólio fático na referida área pública?
8) Por que no edital para contratação de uso do espaço da Expoville não foram usados os mesmos critérios de preço de m2?

Requer acesso a todas a informações e documentos (estudos, avaliações, levantamentos de mercado, etc) utilizados para definir o preço de m2 dos boxes e sobre a reforma projetada para o Mercado em questão (projeto básico e descritivo, orçamentos, e detalhes sobre a participações o capital público e privado); apresentando resposta dentro de até 20 dias, com amparo na Lei 12.527/11, suspendendo-se a licitação ref. Edital nº 08/2012 até a resposta .

Joinville, 10 de julho de 2012.

Recebemos em:
Data: 11/07/12 Hora 11:43
Fundação Turística de Joinville

LUIZ ANTONIO SOARES
CPF 419.750.819-00 – junto.
Rua Manoel Pedro Torrens nº 57, Floresta, CEP 89.211-318

GENÉSIO SOARES & CIA LTDA. ME
CNPJ 04.107.499/0001-91 – junto

Fundação Turística de Joinville
Fl: 207
Ass:

Ofício nº 167/2012 - ADM

Joinville, 16 de julho de 2012.

Ao Senhor
Luiz Antônio Soares

ASSUNTO: Resposta à Impugnação ao Edital

Em resposta a impugnação ao Edital que solicita esclarecimentos ref.: Concorrência Públicas para outorga de concessão de uso onerosa de espaços físicos (Boxes) no Mercado Municipal Germano Kurt Freissler , Editais nº 11/2011 e nº 008/2012. Esclarecemos através do Ofício nº 595/2012-PGM:

1 - Quais os critérios usados para definir os usos dos espaços físicos (Boxes)?

O critérios de usos levaram em consideração o histórico dos serviços já prestados á comunidade e que possuíam comprovada demanda de atendimento, no caso nos referimos a peixaria, açougue, verdureira, especiarias, barbearia e serviços de alimentação em geral. Um critério complementar passou a ser a oferta de serviços que viessem atender a expectativa dos turistas, tais como: floricultura, artesanato e produtos tradicionais da região etc...Preservou também o uso cultural, uma vez que o mercado público sempre foi palco de apresentações de eventos culturais e de eventos de interesse turístico. A fim de atender de forma mais qualificada esse diversidade de usos e garantir acessibilidade, luminosidade e circulação de ar, criamos três setores delimitados por dois grandes corredores a saber: O setor de serviços, de gastronomia e equipamentos de uso público; tais como banheiros público.

Centro Comercial Expoville
Rua XV de Novembro, 4315 Salas 205/207 – Glória – 89216-201 – Joinville/SC
Tel: (47) 3453-2663 – Fax: (47) 3453-2644 E-mail: contato@turjoinville.com.br
www.turjoinville.com.br

Fundação Turística de Joinville
Fls.: 218

2 - Quais os critérios usados para definir as quantidades dos comerciantes nos diferentes segmentos comerciais?

A quantidade de serviços passou a ser definida pela área útil a ser utilizada pelo referido serviço, uma vez que temos uma área limitada de espaço do Mercado, pois a reforma não prevê ampliação e sim reforma para qualificar os espaço já existente. Assim definimos que um açougue, uma peixaria, uma verdureira e uma barbearia seria o suficiente, uma vez que esses serviços são amplamente ofertados na cidade. Deixamos quantidade maior os boxes de uso comercial geral como estratégia de atrair um número significativo de atividades diversificados, mas direcionadas em termos de interesse turístico e tradicional tais como floricultura, tabacaria, especiarias, artesanato etc...Assim também procedemos em termos de quantidade de Box para gastronomia, uma vez que historicamente os Mercados público são ponto de encontro de munícipes e turistas em busca de lazer. Também é preciso salientar que a sustentabilidade financeira do Mercado Público foi pensada considerando essa diversidade de oferta de serviços, uma vez que ela garante um maior tempo e permanência do visitante no local e sua expectativa de compras, lazer e cultura.

3- Por que há vários "bares, restaurantes e similares", e apenas uma Peixaria, um único Açougue e apenas um comercio de Hortifrutigranjeiros?

Verificar respostas da questão 2 e 4.

4- Quais vantagens esta Administração identificou para a coletividade, em manter o monopólio na venda de determinados tipos de produtos (pescados, carnes e hortifruti) e incentivar a concorrência de outros seguimentos comerciais?

Centro Comercial Expoville
Rua XV de Novembro, 4315 Salas 205/207 – Glória – 89216-201 – Joinville/SC
Tel: (47) 3453-2663 – Fax: (47) 3453-2644 E-mail: contato@turjoinville.com.br
www.turjoinville.com.br

Fundação Turística de Joinville
Fl: 219

Não existe vantagens nenhuma desta Administração em manter apenas um ponto de venda para determinados tipos de produtos (pescados, carnes e hortifruti). A reforma não prevê ampliação do mercado, e sim reforma para qualificar os espaços já existentes. Assim definimos que seria **LICITADO** apenas um espaço para açougue, peixaria, verdureira e barbearia, uma vez que estes serviços são amplamente ofertados na cidade.

5- Quais os critérios usados para fixar os preços mínimos por metro quadrado dos espaços (boxes)?

O uso de bens do Município de Joinville por terceiros está regulamentado na Lei Orgânica do Município que determina:

> *"Art. 105 - O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão**, permissão ou autorização, conforme o caso e quando houver interesse público, devidamente justificado."*

Além disso, a Lei Municipal nº 4.014, de 26 de outubro de 1999, estabeleceu que:

> ***"Art. 13.** Os bens pertencentes ao patrimônio municipal, ressalvadas as limitações estabelecidas nesta lei, podem ser utilizados por terceiros, desde que não se afronte o interesse público, mediante:*
> *I - concessão de direito real de uso;*
> *II - **concessão de uso**;*
> *III - cessão de uso;*
> *IV - permissão de uso;*
> *V - autorização de uso.*
>
> *§ 1º A utilização dos bens municipais por terceiros, **deverá ser remunerada, consoante valor do mercado,** salvo interesse público devidamente justificado. (...)"*

Centro Comercial Expoville
Rua XV de Novembro, 4315 Salas 205/207 – Glória – 89216-201 – Joinville/SC
Tel: (47) 3453-2663 – Fax: (47) 3453-2644 E-mail: contato@turjoinville.com.br
www.turjoinville.com.br

Fundação Turística de Joinville
Fl: 220
Ass:

E mais adiante, o art. 28 do mesmo diploma legal é claro ao determinar que:

> *"Art. 28. As avaliações, previstas nesta lei, serão apresentadas em forma de laudo técnico emitido por uma comissão, na forma da lei."*

A partir deste comando, o Município editou o Decreto nº 17.926, de 29 de junho de 2011, que estabelece a forma de avalização de imóveis para finalidade de desapropriações, locações, permutas, doações, retrocessões, alienações e outras transações relacionadas ao patrimônio imóvel do Município, e estabeleceu que:

> ***"Art. 1º** A avaliação de imóveis para os casos de desapropriações, locações, permutas, doações, retrocessões, alienações e outras transações relacionadas ao patrimônio imóvel do Município, **será realizada por empresa de engenharia especializada em avaliação, através de profissional de seus quadros e responsabilidade técnica junto ao CREA/SC, mediante prévio processo licitatório**.*
>
> ***Art. 2º O Laudo de Avaliação será recebido pela Secretaria de Administração, mediante a anuência de três servidores com conhecimentos técnicos para tal, atestando conformidade com a metodologia aplicada."***

Assim, atendendo às exigências legais, a Administração providenciou Laudo de Avaliação que instruiu tanto o Procedimento de Concorrência nº 011/2011 quanto o nº 008/2012, que atestou o valor de mercado das áreas licitadas, atribuindo valor idêntico por metro quadrado para cada box do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler.

6- Porque será cobrado apenas de alguns comerciantes o suposto uso de área comum (externa), que na verdade não é privativa do concessionário outorgado? Não seria mais coerente cobrar a metragem dessas áreas externas de todos os comerciantes, em condomínio?

Fundação Turística de Joinville
Fl: 221
Ass:

A decisão pela inclusão de áreas externas de varanda a determinados boxes é uma decisão de gestão da Fundação consulente.

No entanto o Regulamento do Mercado Municipal Germano Kurt Freissler, que acompanhou os Editais Concorrência nº 011/2011 e nº 008/2012 como anexo, esclarecem a questão, senão vejamos:

> *"Art. 14. O concessionário pagará ao Município o preço expresso em reais, pela utilização da área útil do box, conforme valor e forma de pagamento oferecidos nas propostas vencedoras da licitação.*
>
> *§ 1º Para fins de aplicação do preço e da taxa condominial considera-se área útil do box:*
>
> *I - a área construída (m²), aqui denominada de área interna; e*
>
> *II - o potencial de utilização do espaço, conforme delineado no projeto elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville - IPPUJ, nos termos do art. 3º, aqui denominada de área externa."*

Explica-se. Todos os boxes foram avaliados de acordo com a sua área útil, que compreende a sua área construída mais o potencial de utilização do espaço de área externa do Mercado.

No entanto, o potencial de utilização do espaço de área externa do Mercado somente existe para os boxes que possuem saída para varanda.

Isso porque em tais boxes os concessionários terão direito exclusivo de uso do potencial de utilização do espaço da varanda vinculado ao box respectivo, conforme delineado no projeto elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisa e Planejamento para o Desenvolvimento Sustentável de Joinville – IPPUJ.

Significa que, se apenas os concessionários com boxes com acesso à varanda poderão utilizar os espaços externos para a acomodação de

Fundação Turística de Joinville
Fl: 222
Ass:

clientes em mesas e afins, não há razoabilidade que este custo fosse compartilhado com os demais concessionários.

7- Por que não houve um benefício (preço menor) por m2 para os comerciantes que enfrentam concorrência no mesmo mercado, em relação aos em regime de monopólio fático na referida área pública?

A concessão de qualquer vantagem ou benefício em sede de licitação e/ou contrato é ato que caracteriza improbidade administrativa previsto nos arts. 10 e 11 da Lei nº 8.429/92, e crime previsto no art. 92 da Lei nº 8.666/93, senão vejamos:

> *Art. 92. Admitir, possibilitar ou dar causa a qualquer modificação ou* ***vantagem****, inclusive prorrogação contratual, em favor do adjudicatário, durante a execução dos contratos celebrados com o Poder Público,* ***sem autorização em lei,*** *no ato convocatório da licitação ou nos respectivos instrumentos contratuais, ou, ainda, pagar fatura com preterição da ordem cronológica de sua exigibilidade, observado o disposto no art. 121 desta Lei: (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*
> *Pena - detenção, de dois a quatro anos, e multa. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)*
> Parágrafo único. **Incide na mesma pena o contratado que, tendo comprovadamente concorrido para a consumação da ilegalidade, obtém vantagem indevida ou se beneficia, injustamente,** das modificações ou prorrogações contratuais.

8- Por que no edital para a contratação de uso do espaço da Expoville não foram usados os mesmos critérios de preço de m2?

Centro Comercial Expoville
Rua XV de Novembro, 4315 Salas 205/207 – Glória – 89216-201 – Joinville/SC
Tel: (47) 3453-2663 – Fax: (47) 3453-2644 E-mail: contato@turjoinville.com.br
www.turjoinville.com.br

Fundação Turística de Joinville
Fl: 223
Ass:

Porque a licitação da Expoville é uma outorga de concessão de direito de uso e exploração comercial da área de 209.081,71m², correspondente ao atual Complexo Expoville, **precedida de obras de construção de novo Centro de Convenções no antigo Pavilhão Nilson Bender, novo Pavilhão de Feiras, obras de construção do Parque Público e Obras de construção de Estacionamento de Veículos e Sistema Viário, bem como obras complementares no Moinho Estilizado, Casa em Estilo Enxaimel e Restaurante do Lago.** Já a licitação do mercado teve a outorga de concessão de uso onerosa de espaços físicos (21 boxes), sem execução de obras pelos boxistas, portanto não a comparação entre uma licitação e outra.

Informamos que a Fundação Turística de Joinville esta à disposição para vistas ao processo que se fizer necessário, ficando franqueado ao requerente livre e irrestrito acesso a todas as informações, documentos e procedimentos relativos a matéria em questão, além das cópias eventualmente requeridas, mediante o pagamento prévio tão somente dos custos com a sua reprodução.

Atenciosamente,

Maria Ivonete Peixer da Silva
Diretora-presidenta

GENÉSIO SOARES & CIA LTDA. ME
A/C Luiz Antonio Soares
Rua Manoel Pedro Torrens, 57 Floresta

Centro Comercial Expoville
Rua XV de Novembro, 4315 Salas 205/207 – Glória – 89216-201 – Joinville/SC
Tel: (47) 3453-2663 – Fax: (47) 3453-2644 E-mail: contato@turjoinville.com.br
www.turjoinville.com.br

Fundação Turística de Joinville
Fl: 224
Ass: