

Consulta Pública nº CP/001/2024/SGM-SEDP
Concessão a título oneroso para implantação, modernização e gestão de pontos comerciais de rua na cidade de São Paulo

ID	NOME	QUESTIONAMENTO	RESPOSTA
1	Fernando Machado	Como se chegou ao valor mínimo de R\$ 87 mil de outorga onerosa? Esse valor não é extremamente baixo - cerca de 0,54% do lucro total previsto nos 15 anos da licitação proposta?	<p>O valor mínimo da outorga foi obtido com o resultado da análise econômico-financeira avaliada pela metodologia do Fluxo de Caixa Livre Descontado (FCD) do projeto. O FCD é composto pela combinação de todos os valores que se espera receber e pagar ao longo da duração do projeto, com a projeção principal dos valores de receitas, custos e despesas operacionais, investimento e tributos.</p> <p>O projeto é considerado economicamente viável quando o Valor Presente Líquido (VPL) do Fluxo de Caixa Livre projetado é igual ou superior a zero, descontado o WACC (Weighted Average Cost of Capital - custo médio ponderado de capital), ou seja, a taxa mínima de atratividade estimada para esse tipo de empreendimento. Por sua vez, o VPL é a soma dos valores presentes de cada um dos fluxos de caixa do período do projeto, obtida pela diferença entre as entradas de caixa (receitas) e saídas (investimentos, custos e tributos), descontada a uma determinada taxa de juros. O conceito presente é de que as receitas e os desembolsos realizados pela Concessionária alcancem um retorno equivalente ao WACC projetado para este tipo de projeto, ou seja, essa informação equivale a considerar que o VPL deve ser igual a zero, quando considerado uma taxa de desconto igual ao WACC. Assim, aplicando a metodologia descrita acima, chegou-se que o projeto torna-se viável, com o VPL sendo igual a zero, a partir de uma outorga onerosa de R\$ 87 mil.</p>
2	Fernando Machado	Como se chegou aos valores do Adicional de Desempenho? Por que foi limitado ao valor máximo de 96 mil reais/ano, extremamente baixo quando comparado ao lucro total previsto nos 15 anos da licitação proposta?	<p>O Adicional de Desempenho, montante a ser pago anualmente pela Concessionária, quando aplicável, tem por finalidade a mensuração do desempenho da Concessão em suas atividades, conforme os níveis de qualidade e disponibilidade mínimos desejados pelo Poder Concedente, mediante cálculo e aplicação do Fator de Desempenho, nos termos do Anexo IV do Contrato - Sistema de Mensuração de Desempenho.</p> <p>O Fator de Desempenho variará entre 0 (zero) e 1 (um), sendo 0 (zero) a nota mínima e 1 (um) a nota máxima, e será aplicado, após a mensuração de desempenho, ao valor máximo referido de R\$ 96 mil/ano, equivalente a 2% da Receita Operacional Bruta anual estimada. Este percentual está alinhado com as melhores práticas de estruturação de projetos de concessões, como por exemplo a Concessão do Vale do Anhangabaú (2%), Concessão do Parque Municipal Mário Covas (2,5%), dentre outros em operação no município.</p>
3	Fernando Machado	Como se chegou aos valores do Adicional de Taxa de Ocupação? Por que foi limitada ao valor máximo de 71 mil reais por ano, extremamente baixo quando comparado ao lucro total previsto nos 15 anos da licitação proposta?	<p>O Adicional de Taxa de Ocupação, montante que deverá ser pago anualmente pela Concessionária, quando aplicável, tem por finalidade a promoção de maior dinamismo do espaço público, elevação da ocupação dos espaços e promoção da ativação urbana, e é aferido a partir da taxa de ocupação dos Pontos Comerciais de Rua com ponderação específica dos pontos localizados no centro expandido e fora do centro expandido.</p> <p>Quanto menor a taxa de ocupação, maior será a taxa anual a ser paga pela Concessionária, e não haverá tal encargo no caso da ocupação ficar acima de 80%, conforme disposto no Anexo V - Mecanismo de Pagamento de Outorga constante do Contrato.</p> <p>As taxas são proporcionais às receitas anuais esperadas aos Pontos Comerciais de Rua no centro expandido e fora dele, com valor máximo limitado a 2% dessas estimativas, em função das respectivas localidades e faixas de ocupação. Considerando que as receitas são auferidas com base em resultados, esse percentual é condizente com as deduções por ineficiências. Este percentual está alinhado com as melhores práticas de estruturação de projetos de concessões, como por exemplo a Concessão do Vale do Anhangabaú (2%), Concessão do Parque Municipal Mário Covas (2,5%), dentre outros em operação no município.</p>
4	Fernando Machado	Quais os parâmetros utilizados para se medir o impacto econômico da licitação dos pontos comerciais? Quantos empregos vão gerar além dos 242 microempreendedores?	<p>O fluxo de caixa do projeto e demais elementos apresentados no Edital, em seu Anexo V do Edital - Plano de Negócios de Referência, permitem avaliar o impacto econômico e a viabilidade do empreendimento, e os parâmetros considerados se referem aos benefícios econômicos proporcionados à Prefeitura, mencionados mais abaixo, e não de forma mais ampla, considerando impacto dos empregos gerados e outros benefícios indiretos.</p> <p>Importante salientar que a implantação dos Pontos Comerciais de Rua propõe a ressignificação das bancas perante o espaço público que ocupam, tornando-as pontos de venda de uma gama variada de produtos e serviços, modernizando-as e transformando os pontos e entornos em locais de permanência, convivência e comércio, com estímulos à economia local e fomento ao emprego.</p> <p>A implantação dos Pontos Comerciais de Rua pelo concessionário traz também como benefício econômico ao município os investimentos dos pontos comerciais e mobiliários, estimados em R\$ 11,6 milhões, e na operação dos serviços, além da arrecadação de imposto municipal (ISS) de cerca de R\$ 3,37 milhões, e do recebimento da outorga de R\$ 87 mil.</p> <p>O Anexo V do Contrato - Mecanismo de Pagamento de Outorga, prevê procedimento para aferição do Redutor de Mão de Obra, mecanismo que estabelece percentual pelo qual é multiplicada a soma do Adicional de Desempenho com o Adicional de Taxa de Ocupação a serem pagos anualmente pela Concessionária, e tem por finalidade o incentivo à maior utilização de mão de obra nos Pontos Comerciais de Rua. Quanto maior for o número de funcionários contratados, maior será o percentual redutor de mão de obra.</p>

5	Fernando Machado	O Plano de Negócios Referencial foi apresentado de forma muito genérica. Quais custos foram considerados em termos de mão de obra, por exemplo, para cada categoria de ponto comercial de rua a ser implantado? Por que a TIR (taxa interna de retorno) de 12,76% ao ano não foi apresentada nesse Plano de Negócios Referencial?	Os custos e despesas estimados estão apresentados no item 5 do Anexo V do Edital - PNR, em observância ao Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária quanto ao Plano de Operações. Os valores de mão de obra são mais representativos nos custos operacionais e administrativos. Pelo Fluxo de Caixa apresentado do Plano de Negócios de Referência é possível chegar à TIR (Taxa Interna de Retorno) do projeto, pois está implícita no resultado do fluxo, com base no Valor Presente Líquido (VPL). Cabe, contudo, ressaltar o que menciona o subitem 1.3 do referido Anexo V: " <i>Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.</i> "
6	Fernando Machado	O ideal seria um detalhamento muito maior de cada uma das categorias de despesa elencadas no Plano de Negócios Referencial, senão fica a impressão de que os dados apresentados são apenas estimativas por demais genéricas, sem o nível de detalhamento que uma licitação desse porte precisa apresentar para os concorrentes potenciais.	As informações disponibilizadas no Anexo V do Edital - PNR junto aos demais documentos editalícios são suficientes para a devida elaboração das propostas comerciais dos licitantes. Não obstante, em eventual edital de licitação, os licitantes poderão apresentar pedidos de esclarecimentos para sanar dúvidas quanto ao conteúdo do edital. Porém, cabe informar também o que menciona o subitem 1.3 do referido Anexo V: " <i>Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.</i> "
7	Fernando Machado	Não foi mostrado de forma clara o total que a Prefeitura de São Paulo poderá arrecadar potencialmente com essa licitação. Por que?	Além de uma Outorga Fixa de, no mínimo, R\$ 87 mil, estima-se que a prefeitura de São Paulo arrecadará cerca de R\$ 3,3 milhões em ISS com o projeto, podendo ser observado pela somatória do fluxo na Tabela 4 do Anexo V - Plano de Negócios Referencial. Desconsiderando, ainda, os demais benefícios econômicos calculados para a cidade provenientes da ativação dos Pontos Comerciais de Rua.
8	Fernando Machado	Qual foi a taxa de desconto utilizada para o cálculo do VPL – Valor Presente Líquido?	Para o cálculo do Valor Presente Líquido do projeto, a taxa de desconto utilizada foi o Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), com valor de 12,76% a.a.
9	Fernando Machado	Como se chegou à condição de exigência de experiência de administração e exploração de espaços comerciais de, no mínimo, 600 m²? Por que 600 m² e não 300 m², 500 m² ou 700 m²? Essa exigência deveria ser melhor justificada, pois tem o poder de reduzir potencialmente o número de participantes do certame. Quais as pesquisas feitas para essa finalidade e que resultados trouxeram, que corroborem a exigência dos 600 m²?	A formulação da comprovação de qualificação técnico-operacional levou em consideração as principais atividades compreendidas no objeto concedido, em conformidade com a Súmula nº 263 do Tribunal de Contas da União (TCU), que permite a exigência de quantitativos mínimos em obras ou serviços com características semelhantes. Nesse sentido, esclarece-se que o principal objetivo deste Projeto é a ativação do espaço público mediante a requalificação, gestão e manutenção de espaços hoje ociosos, mas com alto potencial para oferta de produto e de serviços. Como consequência, entende-se que é possível atingir este objetivo através da implantação e administração de pontos comerciais de rua em pleno funcionamento que prestem uma diversidade de serviços à população. A definição da Área Bruta Locável (ABL) como parâmetro para mensurar a experiência das licitantes converge, dessa forma, com a principal atividade a ser desempenhada pela futura concessionária: a gestão dos aluguéis dos pontos comerciais de rua. Os 600 m² (seiscentos metros quadrados) correspondem à, aproximadamente, metade da soma de todas as áreas dos pontos comerciais abarcados pela concessão, quantitativo mínimo que pode ser atingido inclusive por meio de atos de atestados. Tal racional, além de já utilizado em projetos de desestatização no Município de São Paulo — como a concessão de uso do Vale do Anhangabaú e a concessão de serviços do Mercado Santo Amaro —, é compatível com a experiência necessária para o projeto, e também observa a jurisprudência do TCU, que admite que o quantitativo seja fixado em até 50% das parcelas relevantes do objeto licitado (TCU, Acórdão 1851/2015, Plenário, Rel. Benjamin Zylmer). A adoção do ABL também colabora com a organização das licitantes em consórcios, além da possibilidade de subcontratações. Por fim, entende-se que outro mecanismo que garante a competitividade do certame reside na utilização da expressão "espaços comerciais", dotada de caráter amplo, de modo que não direcione ou restrinja a participação de grupos específicos do mercado.
10	Fernando Machado	Quem garante que as calçadas de acesso aos pontos comerciais estarão em condições de uso por parte de pessoas com mobilidade reduzida? O que acontece se não estiverem? Quem será responsabilizado?	As intervenções previstas para a implantação dos Pontos Comerciais de Rua contemplam toda a Área de Influência, onde serão alocados o próprio Ponto Comercial de Rua e os mobiliários urbanos a ele associados. Desta maneira, a Concessionária deverá garantir que os Pontos Comerciais de Rua sejam implantados em conformidade com os padrões de acessibilidade arquitetônica e comunicacional às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, compreendendo todos os projetos, intervenções e serviços no âmbito da Concessão, a Concessionária terá a oportunidade e a responsabilidade de garantir a acessibilidade aos Pontos Comerciais de Rua, nos termos da subcláusula 13.2.1, alínea "o", da Minuta de Contrato, do subitem 3.7 do Caderno de Encargos e do subitem 4.4 do Memorial Descritivo. Nesse sentido, é ela quem deverá, por força da subcláusula 13.2.3, alínea "h", da Minuta de Contrato, arcar com as despesas relativas à adequação do local para implantação dos Pontos Comerciais de Rua, incluindo a reforma de passeios, calçadas e canteiros. Tais obrigações convergem para que o usuário frua do seu direito de receber de maneira adequada e acessível os serviços objeto deste Contrato, conforme a sua subcláusula 17.1, alínea "a". Por fim, ressalta-se que o Anexo de Penalidade prevê a incidência de penalidade à Concessionária especificamente caso não implemente correção a intervenções em desacordo com o Caderno de Encargos, o que abarca a exigência de implantação dos Pontos Comerciais de Rua em observância aos padrões de acessibilidade.
11	Fernando Machado	A exigência de oferecimento de apenas 242 cursos de capacitação é muito pouco. Deveria haver a previsão de cursos adicionais aos microempreendedores, no máximo a cada três anos, tendo em vista que a realidade dos negócios muda a cada dia e é necessário que os microempreendedores estejam atualizados.	Agradecemos a contribuição.
12	Fernando Machado	Não se falou em treinamento para os empregados dos pontos comerciais de rua. Não seria uma excelente oportunidade também colocar a exigência de cursos de treinamento profissional para eles?	Agradecemos a contribuição.
13	Fernando Machado	Faltou estipular o tamanho máximo da largura dos pontos comerciais classificados como "GG", pois a simples menção a uma área de 12 m² pode ensejar dúvidas sobre qual seria a largura máxima permitida pela legislação. Desse modo, o melhor seria estabelecer a largura máxima da categoria "GG" já na licitação.	Conforme item 3.4 do Memorial Descritivo, os Pontos Comerciais de Rua da categoria GG possuem largura de 3,0m (três metros) e comprimento de 4,0m (quatro metros).
14	Fernando Machado	Qual foi a Secretaria da Prefeitura que forneceu a informação do número de bancas de jornal na cidade de São Paulo citada na apresentação de Powerpoint (pág 4)? Esse número não poderia ser atualizado, pois já está cerca de 3 anos defasado?	Os números referentes aos anos 1996 e 2021 foram apresentados em notícias de veículos paulistas. Hoje (05.04.2024), segundo o sistema Tó Legal, há 2.292 bancas de jornal registradas.
15	Fernando Machado	Também se nota que a informação sobre a circulação impressa também está defasada. Não seria melhor atualizá-la?	No período de 2021 a 2023, segundo dados do portal Poder360, houve queda de aproximadamente 29% (vinte e nove por cento) na circulação de impressos. (Disponível em: https://static.poder360.com.br/2023/12/circulacao-jornais-IVC-nov2023.pdf , acesso em 05/04/2024)
16	Fernando Machado	O custo de implantação dos pontos comerciais foi exposto de forma muito genérica. Por que não incluir o custo de implantação de cada um dos quatro tipos de ponto comercial?	Os investimentos estimados estão apresentados no item 4 do Anexo V do Edital - PNR. Cabe ressaltar o que menciona o subitem 1.3 do referido Anexo V: " <i>Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro.</i> "
17	Fernando Machado	Esses módulos que compõe a estrutura dos pontos comerciais serão fabricados no Brasil ou serão importados? Foram feitas pesquisas sobre isso? O que indicaram sobre o número de fabricantes e importadores e sobre os preços praticados?	Os modelos referenciais foram projetados e precificados com base em estruturas já construídas no Município de São Paulo e nas tabelas de preços públicos. Não há, inicialmente, impeditivo contratual quanto à compra de materiais importados, e caberá à Concessionária avaliar a vantagem desta escolha frente aos encargos de implantação, operação e manutenção dos Pontos Comerciais de Rua.

18	Fernando Machado	<p>Qual será a durabilidade esperada desses módulos? Há risco de ficarem sem condições de uso após os 15 anos da licitação? Como o edital previsto pode impedir isso?</p>	<p>Conforme determina a subcláusula 13.2.4, alínea "a", da Minuta de Contrato, é uma obrigação da Concessionária, ao longo de toda a Concessão, a conservação e manutenção atualizada de todos os bens, equipamentos e instalações empregados, bem como a reparação, modernização e promoção oportuna de substituições demandadas em função de desgaste, superação tecnológica ou término da sua vida útil, tendo em vista a boa execução e adequação das atividades e serviços prestados nos Pontos Comerciais de Rua. Inclusive, ao seu término, a Concessionária deverá entregar os bens reversíveis — os Pontos Comerciais de Rua, os mobiliários urbanos, além de infraestruturas permanentes e fixas, como cabeamento e quadros de distribuição, e respectivos componentes de hidráulica e elétrica — em perfeitas condições de operacionalidade, utilização e manutenção (subcláusula 40.12 do Contrato).</p> <p>Do ponto de vista estrutural e operacional, exige-se que os Pontos Comerciais de Rua utilizem materiais de fácil limpeza e manutenção, prezando por maior resistência ao uso cotidiano e intempéries, segundo item 4.3 do Memorial Descritivo. É obrigação da Concessionária apresentar o Plano de Operação, item 18 do Caderno de Encargos, o qual explicitará o detalhamento da rotina de manutenções preventivas e corretivas, e os Relatórios Trimestrais Gerenciais, item 27 do mesmo Anexo, por meio do qual é apresentado o histórico de manutenções realizadas. Além disso, há dois mecanismos contratuais no sentido de controle das condições físicas dos Pontos Comerciais de Rua: o Sistema de Mensuração de Desempenho, que conta com duas frentes de avaliação (pesquisa de satisfação do usuário, elaborada pelo Instituto de Pesquisa, e avaliação do desempenho da Concessionária, elaborada pelo Agente Técnico de Apoio), e a própria fiscalização do Poder Concedente. Ademais, ressalta-se que, de acordo com o item 11.11 do Caderno de Encargos, a Concessionária é responsável pela obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações necessárias à execução do Objeto, assim, caso algum Ponto Comercial de Rua apresente condições contrárias àquelas exigidas, poderá ser penalizada por outros órgãos além do Poder Concedente. Por fim, a modelagem operacional e econômica do Projeto considerou custos de reinvestimento, a partir da premissa de necessidade de reposição de materiais e equipamentos. Desta maneira, há diversos mecanismos de garantia das condições de uso dos Pontos Comerciais de Rua ao longo de toda a vigência contratual.</p>
19	Associação Comercial de São Paulo	<p>Neste viés, enalteçamos a pertinência da transformação desses espaços [bancas / endereços de bancas] em sua totalidade, não somente os 242 pontos elencados, uma vez que a nova modelagem irá gerar uma concorrência que poderá inviabilizar economicamente o atual modelo das bancas de jornal em operação, conforme já apontado por muitos proprietários.</p>	<p>O projeto de Pontos Comerciais de Rua parte dos endereços onde foi identificada inatividade ou deserção de bancas de jornal, e não incide sobre aquelas em operação regular. Além disso, houve uma filtragem de viabilidade técnica e legal sobre o universo de locais possíveis de integrarem o projeto para enfim definir-se o escopo do edital.</p> <p>Por outro lado, este projeto não apresenta vedação a que mais pontos recebam Pontos Comerciais de Rua, caso seja oportuno e desejável pela Administração Municipal, seja por futuros editais de licitação ou outro arranjo jurídico.</p>
20	Associação Comercial de São Paulo	<p>Uma vez mais, tendo em vista que os Ponto Comercial de Rua irão dispor de uma gama de atividades possíveis muito mais ampla e diversificada via sistema "Tô Legal" e a provável desvantagem que as bancas de jornal em funcionamento sofrerão, sugerimos a ampliação deste modelo para todas as bancas de jornal na cidade. Do contrário, gostaríamos de entender qual o resultado que se espera com essa provável concorrência que irá ocorrer.</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>
21	Associação Comercial de São Paulo	<p>Tendo em vista o Concurso Público Nacional de Ideias para Elementos de Mobiliário Urbano da Cidade de São Paulo realizado em 2016, entendemos que seria oportuno adotar o projeto vencedor como modelo padrão para o mobiliário urbano a ser implementado junto a todos os pontos de comércio de rua (Ponto Comercial de Rua).</p>	<p>O quiosque integrante do Concurso Público Nacional de Ideias para Elementos de Mobiliário Urbano da Cidade de São Paulo foi uma das principais referências para os modelos referenciais apresentados no Memorial Descritivo, principalmente quanto aos aspectos de modularidade, austeridade estética e interface com os usuários. Contudo, para o êxito deste projeto é necessário considerar: (i) as especificidades de cada endereço de implantação dos Pontos Comerciais de Rua, em relação a condições físicas e vocação comercial, o que implica a definição de diferentes categorias de Ponto Comercial de Rua; (ii) a estrutura de um edital de parceria público-privada que abarca projeto, implantação, manutenção e operação de 242 estruturas, de forma a integrar as soluções trazidas pela licitante. Assim, o quiosque proposto no Concurso não poderia ser adotado como modelo padrão para o edital, dado que não atende aos dois fatores elencados.</p> <p>Em relação aos demais itens de mobiliário urbano, os modelos obtidos do Concurso Público Nacional de Ideias para Elementos de Mobiliário Urbano da Cidade de São Paulo também constam como referências a serem considerados na elaboração dos projetos, conforme Memorial Descritivo.</p>
22	Associação Comercial de São Paulo	<p>Ademais, gostaríamos de compreender quais serão os próximos passos após a efetivação do projeto: se haverá novas fases com a inclusão de outros pontos; se haverá a possibilidade de submissão voluntária/individual de novos pontos de bancas de jornal e em que momento isso seria possível; e se haverá atualização do regime das bancas quanto às atividades que são permitidas.</p>	<p>Este projeto não apresenta vedação a que mais pontos recebam Pontos Comerciais de Rua, caso seja oportuno e desejável pela Administração Municipal, seja por futuros editais de licitação ou outro arranjo jurídico. A atualização do rol de atividades permitidas nas bancas independe deste edital de licitação, cujo objeto não compreende bancas de jornal atualmente em funcionamento.</p> <p>O presente Edital prevê como objeto 242 pontos específicos, sem prejuízo de que a Administração, caso seja oportuno e desejável, estabeleça futuros editais de licitação ou outro arranjo jurídico.</p>
23	Associação Comercial de São Paulo	<p>Diante do longo período previsto para a concessão (15 anos) e do grande número de pontos elencados e a disparidade de contexto no qual eles se inserem (26 subprefeituras), sugerimos que tais pontos sejam divididos em editais por fases, tendo como critério, por exemplo, agrupamento por regiões, ou escolha de um território para uma versão de "teste" ou implantação piloto por prazo determinado (ex. 180 dias).</p>	<p>Agradecemos a contribuição.</p>
24	Associação Comercial de São Paulo	<p>Compreendemos o "Tô Legal" como um excelente parâmetro para reger as atividades passíveis de serem realizadas e o procedimento de licenciamento nos Pontos Comerciais de Rua, entretanto, gostaríamos de saber se haverá alguma possibilidade de inclusão de atividades não listadas neste sistema, e o processo para tal.</p>	<p>Segundo o item 29.3 do Caderno de Encargos da Concessionária o rol de atividades e serviços que integram o Grupo de Atividades Comerciais poderá ser revisto mediante proposição da Concessionária e subsequente aprovação do Poder Concedente, na forma acordada entre as partes, e/ou diante da superveniência de alterações na legislação ou regulação cabíveis.</p>
25	Associação Comercial de São Paulo	<p>Gostaríamos de entender também como ficará a questão da distribuição dos Termos de Permissão de Uso (TPUs) que eventualmente já existem nas proximidades destes pontos, e como será a emissão ou não de novos termos.</p>	<p>Destaca-se que este Projeto não se refere a bancas de jornal. Portanto, a distribuição e emissão de TPUs não compete ao Edital em tela.</p>
26	Associação Comercial de São Paulo	<p>Para fins de garantir a aderência e prover eventuais ajustes/melhorias no desempenho desta iniciativa, entendemos como sumariamente importante a constituição de um grupo de monitoramento com representantes da concessionária, do Poder Público e da comunidade local, com calendário fixo de reuniões e atribuições que corroborem para o sucesso deste projeto.</p>	<p>Segundo a subcláusula 15.1 da Minuta de Contrato, o Poder Concedente tem a obrigação de fiscalizar permanentemente e atestar o cumprimento do Contrato, bem como indicar os agentes públicos responsáveis pelo acompanhamento. Além disso, o Poder Concedente pode convocar reuniões com a Concessionária e realizar vistorias aos Pontos Comerciais de Rua, a qualquer tempo, conforme item 4.7 do Caderno de Encargos e subcláusula 27.9 da Minuta de Contrato.</p> <p>Em paralelo, o projeto conta com um Sistema de Mensuração de Desempenho composto por dois eixos: Avaliação de Desempenho, que consiste na aferição de critérios objetivos por um agente técnico de apoio quanto às condições de usabilidade dos Pontos Comerciais de Rua e do Mobiliário Urbano, e Pesquisa de Satisfação do Usuário, realizada por um instituto especializado para mensurar o nível de satisfação do público. Este sistema impacta diretamente os pagamentos pela Concessionária ao Poder Público, de forma a incentivá-la a manter a alta qualidade de sua operação.</p> <p>Por fim, de acordo com os itens 18.1 e 18.13 do Caderno de Encargos, a Concessionária deve estabelecer procedimentos de atendimento e comunicação com os usuários, bem como identificar os canais para este fim em todos os Pontos Comerciais de Rua.</p> <p>Desta maneira, o projeto dispõe de uma série de mecanismos para articular o diálogo entre contratante, contratada e população, receber e processar manifestações quanto a qualidade dos serviços prestados, e incentivar a boa performance na execução do Projeto.</p>
27	Associação Comercial de São Paulo	<p>Por fim, é de suma importância para o sucesso desta e de qualquer outra iniciativa de ativação do espaço público na cidade de São Paulo, o comprometimento do Poder Público quanto à implementação e garantia da segurança pública, iluminação adequada e boa infraestrutura urbana (zeladoria) nos locais pretendidos por meio de policiamento constante, monitoramento em tempo real e demais ações que garantam a liberdade dos usuários no usufruto da cidade. Essas medidas alimentarão um ciclo de maior fluxo de pessoas transitando nos espaços e, conseqüentemente, maior sensação de segurança, pertencimento e cuidado com o espaço público.</p>	<p>O projeto exige diversos encargos no sentido de garantia de segurança e zeladoria na Área de Concessão. Destacam-se os itens 17.3, 18.1, 18.2, 18.5, 18.6, 21, 22 e 23 do Caderno de Encargos da Concessionária. Em paralelo, o Sistema de Mensuração de Desempenho, através da Avaliação de Desempenho e da Pesquisa de Satisfação dará constantes subsídios para a aferição das condições de segurança e zeladoria dos Pontos Comerciais de Rua e Mobiliários Urbanos.</p>

28	Clear Channel	<p>[CEC - 30] Diante dos estudos apresentados, sugerimos que seja contemplada a exploração publicitária nas faces externas dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA para que esta fonte de receita auxilie na viabilidade financeira do projeto. A veiculação publicitária poderia ser realizada na estrutura do próprio quiosque, sem interferência na comunicação visual da operação varejista, através da instalação de engenhos publicitários digitais, com formatos de 2 m2, seguindo o padrão adotado na cidade de São Paulo, de forma a não agredir a paisagem urbana, seguindo as funções urbanísticas em conjuntos com quiosque e demais mobiliários urbanos que estão sendo contemplados no projeto.</p> <p>O engenho publicitários além de contribuir para o equilíbrio econômico do projeto, tem a função social de comunicar e informar os cidadãos através de slot dedicado a municipalidade para veiculação de mensagens institucionais e de utilidade pública.</p> <p>Agradecemos a contribuição.</p>
29	Clear Channel	<p>[CEC - 18] Referente ao projeto social previsto neste edital, mesmo que tenha a nobre função de priorizar o micro empreendedor, torna-se um ponto de atenção para a rentabilidade das operações dos quiosques, uma vez que possivelmente não terão experiência e capital de giro para gerar a receita esperada neste plano de negócios, sem contar que ao se pensar na função social o projeto poderá não ter a adesão de franquias, operações mais estruturadas e essenciais para a rentabilidade das operações de varejo uma vez que proporcionam mais lucratividade nas suas operações e também passam mais credibilidade aos usuários dos serviços.</p> <p>Outro ponto é a alta taxa de microempreendedores no Brasil que fecham as portas nos dois primeiros anos de sua existência, e grande maioria esta no mercado informal gerando uma grande desafio para a capacitação e para a perenidade dos negócios.</p> <p>O Edital não veda a associação da Concessionária com franquias ou redes, nem a formação de consórcios no processo licitatório. O projeto, então, permite flexibilidade para o parceiro privado organizar sua operação, desde que atenda os encargos estabelecidos. Quanto à função social pretendida, trata-se de uma diretriz da Administração Pública, no sentido de sinergia dos Pontos Comerciais de Rua com políticas públicas de inclusão social, geração de emprego e renda e ativação do espaço público.</p>
30	Clear Channel	<p>[Lista de Endereços - 1] Sugerimos que seja realizado um novo estudo de localização dos quiosques para ampliação de áreas com maior apelo comercial, com maior fluxo de pessoas, em áreas com maior potencial de consumo, uma vez que vários locais comerciais disponibilizados no plano de negócio encontram-se em áreas periféricas, sem grande apelo comercial para as atividades sugeridas.</p> <p>Ao planejar operações com quiosques em áreas abertas nas cidades, é fundamental considerar locais seguros e medidas de segurança para lidar com possíveis cenários de vandalismo. Isso pode envolver a escolha de materiais resistentes, instalação de medidas de vigilância e segurança, e o desenvolvimento de parcerias com autoridades locais para responder rapidamente a qualquer ocorrência. Além disso, estratégias de design que incentivem um senso de comunidade e propriedade por parte dos residentes locais também podem contribuir para a prevenção de atos de vandalismo.</p> <p>Vale destacar a importância da segurança para que atos de vandalismo sejam minimizados, fato este que gera custos exorbitantes de manutenção, o que poderá interferir no ponto de equilíbrio do plano de negócio.</p> <p>O universo de locais potenciais a integrar o projeto corresponde àquelas onde houve Termo de Permissão de Uso para bancas de jornal. Dentre estes, foi realizada avaliação técnica e legal para determinar a possibilidade de implantação dos Pontos Comerciais de Rua. São locais de características socioeconômicas, urbanas e paisagísticas distintas, onde diferentes atividades comerciais podem ser desenvolvidas, justificando a associação deste Edital com o sistema Tô Legal e o encargo de elaboração do Estudo de Vocação para elencar as atividades mais compatíveis com cada um dos 242 endereços do Objeto.</p> <p>Com relação a medidas de segurança e antivandalismo, o Edital prevê a obrigação da Concessionária e o apoio do Poder Concedente em ações de proteção, segurança e conservação do patrimônio natural, social, histórico e cultural da Área de Concessão (cf. Minuta de Contrato, 15.1, g); Caderno de Encargos, 22), e os custos de manutenção e reposição de material estão contemplados na modelagem econômica-financeira.</p>
31	Clear Channel	<p>[PNR - 4.6] Os custos utilizados no plano de negócios estão fora das práticas de mercado, diante das pesquisas dos nossos fornecedores, os valores médios por quiosque, fornecimento, instalação, infraestrutura de energia e água fica por volta de R\$ 110.000,00 a unidade. Sugerimos que valores sejam atualizados e refeito o estudo de viabilidade financeira.</p> <p>A precificação dos Pontos Comerciais de Rua é composta exclusivamente por itens e valores referenciais (atualizados pela inflação do período correspondente), baseados em pesquisa de mercado e preços públicos. Cabe ressaltar, contudo, o que menciona o subitem 1.3 do referido Anexo V: "Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro."</p>
32	Clear Channel	<p>[PNR - 6] 99 quiosques com 2,5 m2 70 quiosque com 4,5 m2 50 quiosque de 7,0 m2 23 quiosques de 12,0m2</p> <p>Receita projetada R\$ 4.8 mm/ ano, sendo R\$ 336,00 reais o m2</p> <p>Entendemos que a receita estimada no projeto está acima da real capacidade que o mesmo poderá captar levando-se em conta os valores de alugueis previstos por estabelecimentos comerciais mais robustos, como exemplo shopping centers, onde os valores praticados para o metro quadrado variam entre R\$ 300,00 a R\$ 3.000,00 mensais dependendo do porte e qualificação do empreendimento. Fazendo um comparativo que estes estabelecimentos, que são empreendimentos especificamente voltados ao varejo e que possuem fluxo direcionado, mix de lojas estruturado e ambientação propícia ao consumo e se compararmos ao valor do metro quadrado estimado neste projeto entendemos que a receita está super dimensionada, o que valida a necessidade de inclusão de uma segunda fonte de receita, ou seja, a publicidade.</p> <p>Outros fatores que influenciam diretamente na rentabilidade das operações de varejo são: localização e o tamanho das operações. Se o espaço de armazenamento é limitado devido ao tamanho reduzido do quiosque, neste caso, a capacidade de oferecer um mix diversificado de produtos e serviços pode ser comprometida. Isso pode impactar a atratividade do quiosque para os clientes, limitar a capacidade de estocar variedades de produtos e resultar em uma operação menos rentável.</p> <p>O aspecto social do projeto, priorizando os microempreendedores, acrescenta outra camada de complexidade. Embora nobre, é importante reconhecer a possível falta de experiência pode afastar operações de franquia, que poderiam aprimorar a viabilidade, a credibilidade e a sustentabilidade a longo prazo do projeto.</p> <p>Como exposto na contribuição, o valor de R\$ 366,00 (trezentos e sessenta e seis reais) corresponde à média de receita entre todos os 242 Pontos Comerciais de Rua. A modelagem econômico-financeira tanto considerou as categorias de Ponto Comercial de Rua quanto as diferenças entre as regiões onde serão implantados, ponderando, em função destas duas variáveis, o potencial de receita - no caso, o valor de aluguel a ser cobrado dos Microempreendedores pela Concessionária. Ademais, foram realizados levantamentos dos valores de alugueis em pontos comerciais que serviram de base para cálculo da remuneração referencial. Importante destacar que o Edital não veda a associação da Concessionária a redes, franquias, ou a formação de consórcios, desta forma, o espaço de armazenamento ou a diversidade de produtos e serviços ofertados não estão necessariamente limitados à área do Ponto Comercial de Rua.</p> <p>O Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária, em seu item 30, veda a exploração de receitas publicitárias, entretanto, por outro lado, o Edital prevê a exploração de receitas acessórias, diretamente ou por meio de terceiros, pela exploração de serviços complementares, nos termos da Cláusula 25 do Anexo III do Edital - Minuta de Contrato.</p> <p>Cabe ressaltar, contudo, o que menciona o subitem 1.3 do referido Anexo V: "Vale notar que, a despeito das informações constantes deste Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO. Neste sentido, este Plano de Negócios de Referência tampouco deve ser utilizado para balizar quaisquer pleitos de reequilíbrio econômico-financeiro."</p>
33	Luna Sottili Advocacia	<p>(Edital - ALTERAÇÃO) 3.3. Para a exploração do OBJETO, as ÁREAS DE INFLUÊNCIA serão disponibilizadas à CONCESSIONÁRIA <i>livres, desimpedidas e desembaraçadas de quaisquer ônus, coisas e pessoas</i>, pelo PODER CONCEDENTE, na DATA DA ORDEM DE INÍCIO.</p> <p>Agradecemos a contribuição.</p>

34	Luna Sottili Advocacia	(Edital - ALTERAÇÃO) 10.5. A realização visita técnica não é condição obrigatória para a participação na LICITAÇÃO, reputando-se, porém, que os DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO e a PROPOSTA COMERCIAL foram elaborados com perfeito conhecimento, pelos LICITANTES, dos locais listados na LISTA DE ENDEREÇOS o estado em que se encontram e dos itens constantes dos MODELOS REFERENCIAIS, os quais não poderão invocar qualquer insuficiência ou equívoco de dados a eles relacionados como óbice para a participação na LICITAÇÃO, ou para a plena execução do CONTRATO.	Agradecemos a contribuição.
35	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - INCLUSÃO) 4.6. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição deste CONTRATO relacionadas à exploração de receitas, principais ou acessórias, prevalecerá aquela que favoreça a proteção da confiança do Concessionário, o equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO e ao fomento dos PONTOS COMERCIAIS.	Agradecemos a contribuição.
36	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 6.4 - ESCLARECIMENTO) Esclarecer se a ocupação da área por microempreendedores: (i) é uma condição da exploração do objeto contratual, sendo vedada a ocupação por outros agentes; ou (ii) se é uma faculdade da Concessionária ou uma preferência em favor dos microempreendedores, dada a locução "inclusive, mas não se limitando"; e (iii) na hipótese de ocupação da área por empresa de outro porte, se poderá considerar inaplicável a exigência do fornecimento de cursos profissionalizantes.	Nos termos da cláusula 6.4. da Minuta de Contrato, a operação dos pontos comerciais de rua sob gestão da Concessionária não se limita à prestação de serviços por parte de microempreendedores. No entanto, ainda que os microempreendedores não representem uma condição da exploração do objeto contratual, não se pode considerar inaplicável a exigência do fornecimento de cursos na hipótese de ocupação da área por empresa de outro porte. Nesse sentido, ainda que a concessionária se associe a uma rede ou franquia, o operador do ponto comercial deverá ter acesso ao curso de capacitação, nos termos da subcláusula 13.2.9, alínea "b", da Minuta de Contrato, e do item 24 do Caderno de Encargos.
37	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 7.1.1. A partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO e durante a FASE DE IMPLANTAÇÃO, bem como a FASE DE OPERAÇÃO dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA referidos nas subcláusulas 6.3 e 6.4, a CONCESSIONÁRIA será responsável por, nos limites técnicos e economicamente viáveis, garantir adotar os melhores esforços para, em conjunto com o Poder Concedente, preservar a integridade patrimonial e a manutenção da posse dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA e das ÁREAS DE INFLUÊNCIA.	Agradecemos a contribuição.
38	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 7.1. Na DATA DA ORDEM DE INÍCIO o PODER CONCEDENTE deverá disponibilizar a CONCESSIONÁRIA, livres e desimpedidas, de coisas, pessoas, ônus e gravames , as ÁREAS DE INFLUÊNCIA, com ou sem estruturas preexistentes.	Agradecemos a contribuição.
39	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 13.2.1 - SUGESTÃO) Considerando a necessidade de apoio do Poder Concedente na comunicação junto as concessionárias responsáveis por saneamento, água e energia, propomos a inclusão da seguinte cláusula: "O Poder Concedente se compromete a adotar e empreender os melhores esforços no sentido de auxiliar e apoiar a Concessionária na interação com as demais concessionárias e entes da administração pública envolvidos com a operação dos Pontos Comerciais de Rua. "	Nos termos do subitem 11.13 do Caderno de Encargos, o Poder Concedente se compromete a engajar seus melhores esforços em favor da concessionária, no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal e de outras esferas, no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações.
40	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - SUGESTÃO) Sugerimos a inclusão da seguinte cláusula no Contrato: "Os prazos previstos neste Contrato e no Caderno de Encargos serão suspensos em caso de comprovada inércia de terceiros na emissão das autorizações ou realização das ligações de água e energia elétrica, necessárias para a implantação e operação dos Pontos Comerciais de Rua. "	Nos termos do subitem 11.13 do Caderno de Encargos, o Poder Concedente se compromete a engajar seus melhores esforços em favor da concessionária, no que se refere à interlocução com outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal e de outras esferas, no âmbito da obtenção das autorizações, alvarás, licenças e aprovações.
41	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 13.2.1. (... s) proceder à remoção de materiais e equipamentos relacionados aos SERVIÇOS CONCEDIDOS ou SERVIÇOS COMPLEMENTARES, a partir do início da Fase de Operação e quando solicitado justificadamente pelo PODER CONCEDENTE, sem qualquer ônus para este, mediante ações sustentáveis; obrigação de remoção estabelecida nesta cláusula, será exigível somente a partir do início da Fase de Operação?	Agradecemos a contribuição. O entendimento não está correto.
42	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - SUGESTÃO) 13.2.3. (... b) envidar os melhores esforços para garantir a integridade dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA e MOBILIÁRIOS URBANOS, incluindo contra atos de vandalismo e depredações, devendo acionar os órgãos competentes, caso necessário;	Agradecemos a contribuição.
43	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 13.2.3 - ESCLARECIMENTO) Como deverá ser dada a destinação das eventuais estruturas pré-existentes (como cascos)? As estruturas são propriedade da Prefeitura ou de terceiros? Se pertencerem a Prefeitura, deverão ser destinados a algum local específico? Se pertencerem a terceiros, a Prefeitura possui anuência destes para a remoção e destinação da estrutura? Entendemos que é essencial que a questão seja refletida na matriz de risco, conforme proposta feita adiante. (PROPOSTA) 13.2.3. (...) g) arcar com as despesas relativas às intervenções e manutenção de infraestrutura necessárias à implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA, incluindo, sem se limitar, às ligações hidráulicas, elétricas, de saneamento, de redes de comunicação, e à remoção de eventuais estruturas pré-existentes, desde que desocupadas, livres de ônus ou dúvida razoável acerca da propriedade das estruturas;	Nos termos da subcláusula 19.1 e seguintes da Minuta de Contrato, e do subitem 3.13 do Caderno de Encargos, a Concessionária será responsável pela remoção de eventuais estruturas de bancas de jornal ou equivalente existentes no local, bem como pela destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos, resíduos da construção civil e resíduos volumosos gerados em decorrência das atividades que compõem o objeto contratual, observadas as diretrizes da Lei Federal nº 12.305/2010 e da Lei Municipal nº 14.803/2008.
44	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 13.2.7. Com relação às responsabilidades civil, penal, tributária e trabalhista: (...) d) assumir integral responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da CONCESSÃO, ressalvadas as hipóteses expressamente excepcionadas neste CONTRATO e desde que resultantes e compatíveis com sua atuação.	Agradecemos a contribuição.
45	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - SUGESTÃO) Sugerimos a inclusão dos seguintes termos: "13.3.1. Para os fins do disposto na Cláusula 13.3, alínea I, excluem-se os elementos visuais relacionados ao nome comercial, acrescido ou não de outros nomes, símbolos ou imagens do estabelecimento comercial, dos produtos e serviços oferecidos no estabelecimento e dos fabricantes, locadores, comandantes ou cessionários das pertenças que integrem os PONTOS COMERCIAIS DE RUA, em suas ÁREAS DE INFLUÊNCIA e nos MOBILIÁRIOS URBANOS a eles associados, devendo observar a Lei Municipal nº 14.233/2006 e o Decreto Municipal nº 47.950/2006, no que diz respeito às suas dimensões, materiais, posição e procedimentos de licenciamento; "	Agradecemos a contribuição.
46	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 14.1 b) a receber as ÁREAS DE INFLUÊNCIA e os bens concedidos no prazo determinado, livres e desimpedidas de coisas e/ou pessoas , no estado em que se encontram;	Agradecemos a contribuição.
47	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 14.1.1 - ESCLARECIMENTO) Todos os terceiros contratados e ou subcontratados deverão atender ao requisito da cláusula 16.5. item "a" do Edital de Licitação (atestado de capacidade técnica)?	A comprovação de aptidão para o desempenho da atividade objeto da licitação deverá ser apresentado pelo licitante individual ou por pelo menos um dos integrantes do consórcio, se o caso.
48	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 15.1 a) garantir permanentemente o livre acesso e a utilização da CONCESSIONÁRIA às ÁREAS DE INFLUÊNCIA, para a execução do OBJETO durante a vigência deste CONTRATO;	Agradecemos a contribuição.
49	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 15.1 d) disponibilizar as ÁREAS DE INFLUÊNCIA à CONCESSIONÁRIA, livres e desimpedidas de coisas e/ou pessoas , nos termos deste CONTRATO;	Agradecemos a contribuição.

50	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 15.1.g) - SUGESTÃO) Sugerimos que o Poder Concedente defina previamente as medidas e o protocolo de ação que serão adotados junto a outros órgãos e entidades da Administração Pública Municipal para coibir e mitigar atos de vandalismo, para maior definição das obrigações das Partes.	Agradecemos a contribuição.
51	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 25.2.1. A proporção do compartilhamento das RECEITAS ACESSÓRIAS será de, no máximo, 5% (cinco por cento) da receita bruta anual estimada das RECEITAS ACESSÓRIAS em favor do PODER CONCEDENTE.	Agradecemos a contribuição.
52	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 25.3. A execução, pela CONCESSIONÁRIA, de atividades que gerem RECEITAS ACESSÓRIAS deverá ser previamente autorizada e comunicada ao PODER CONCEDENTE, sendo que este deverá considerar a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do CONTRATO em sua análise quanto ao percentual de compartilhamento de RECEITAS ACESSÓRIAS a ser autorizada, observado o exame do disposto na subcláusula 25.4.	A prévia autorização para a exploração de receitas acessórias representa um mecanismo que possibilita acompanhamento pelo Poder Concedente, a fim de evitar a inviabilidade ou incompatibilidade entre a exploração comercial pretendida e as normas legais aplicáveis ao contrato. Esta previsão está em consonância com outras experiências, como a concessão do Mercado Kinjo Yamato no Município de São Paulo, e almeja a mitigação do risco de descaracterização do Projeto.
53	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 25.4. A solicitação comunicação formal para a execução de exploração quaisquer fontes de RECEITAS ACESSÓRIAS deverá ser apresentada pela CONCESSIONÁRIA ao PODER CONCEDENTE, acompanhada de, no mínimo e conforme aplicável; (a) declaração comprovação da compatibilidade de exploração comercial pretendida com as normas legais e regulamentares e aplicáveis ao contrato; (b) projeto de viabilidade jurídica, técnica e econômico-financeira, incluindo a análise de fluxo de caixa; e (c) proposta de percentual de compartilhamento, com base em critérios técnicos, respeitado o percentual disposto na subcláusula 25.2.1. (d) comprovação da compatibilidade de exploração comercial pretendida com as normas legais e regulamentares e aplicáveis ao contrato.	Agradecemos a contribuição.
54	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ESCLARECIMENTO) Na audiência pública, realizada no dia 01/02/2024, foi apresentado que o valor máximo de adicional de desempenho seria de R\$96.000,00. Entretanto, a Cláusula 26.2.1. estabelece que o máximo é de R\$167.788,00, e vincula a receita bruta anual auferida pela Concessionária. Solicitamos que a divergência seja esclarecida, uma vez que o Anexo IV não estabelece tal parâmetro.	O valor de R\$ 167.788,00 (cento e sessenta e sete mil, setecentos e oitenta e oito reais) corresponde à soma do valor máximo do adicional de desempenho e do valor máximo de adicional de taxa de ocupação. O texto do Edital para licitação será revisado.
55	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - ALTERAÇÃO) 28.1. O PODER CONCEDENTE é responsável pela contratação e integral remuneração de AGENTE TÉCNICO DE APOIO e de Instituto de Pesquisa para a realização das atividades descritas no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, em até 12 (doze) meses contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.	Agradecemos a contribuição.
56	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - SUGESTÃO) 31.4. A CONCESSIONÁRIA deverá indenizar e manter o PODER CONCEDENTE inólume de qualquer demanda ou prejuízo que este vier a sofrer em virtude de atos praticados pela CONCESSIONÁRIA, seus administradores, empregados, prepostos, prestadores de serviços, subcontratados e terceiros com quem ela tenha contratado ou por qualquer pessoa física ou jurídica a ela vinculada, exceto das demandas ou prejuízos decorrentes da ação ou omissão do Poder Concedente, tais como demandas de antigos permissionários, possuidores e/ou proprietários de estruturas existentes nos Pontos Comerciais de Rua.	Agradecemos a contribuição.
57	Luna Sottili Advocacia	(Contrato - 46.3 -ESCLARECIMENTO) Solicitamos esclarecimentos sobre o critério de escolha da CAM-CCBC para a resolução de conflitos, diante da pluralidade de ambientes arbitrais que existem em São Paulo, especialmente cujos custos envolvidos sejam inferiores àqueles praticado pela CAM-CCBC e sem que haja prejuízo à qualidade dos serviços prestados.	O Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM-CCBC), com certificação de qualidade ISO 9001, é uma instituição brasileira pioneira na administração dos métodos adequados de resolução de disputas e a maior câmara brasileira do setor, responsável por uma parcela expressiva das arbitragens que acontecem no País, envolvendo partes nacionais e estrangeiras. No contexto de concessões no Município de São Paulo, há outras experiências em que o CAM-CCBC foi escolhido para a resolução de conflitos, cita-se, à título ilustrativo, a concessão do Mercado Kinjo Yamato, a concessão do Complexo Anhembi e a concessão dos serviços cemiteriais. Por fim, cabe destacar que poderá ser escolhida Câmara de Arbitragem diversa daquela previamente definida no contrato, mediante comum acordo entre as partes, nos termos da cláusula 46.7. da Minuta de Contrato.
58	Luna Sottili Advocacia	(CEC - INCLUSÃO) 1.8.1. A concessionária não será responsabilizada por atraso na obtenção das licenças, autorizações que sejam decorrentes de ação ou omissão do Poder Público, de concessionárias de serviços públicos ou de quaisquer prestadores ou fornecedores não escolhidos pela Concessionária. 1.8.2. Os prazos e metas estabelecidas no Contrato e no Caderno de Encargos ficaram suspensos a partir do momento da formalização da solicitação de alvará, licença, autorização, contrato ou providência, até a resposta definitiva do terceiro.	A Matriz de Riscos atribui ao Poder Concedente o risco de atrasos ou inexecução das obrigações da Concessionária, causados pela demora ou omissão das autoridades administrativas, em nível municipal, estadual ou federal, assim entendidos como a demora em prazo superior a 12 (doze) meses do protocolo do pedido regular e tempestivamente instruído pela Concessionária, e desde que os órgãos ou entidades competentes deixem de observar os respectivos prazos a eles conferidos para a respectiva manifestação.
59	Luna Sottili Advocacia	(CEC - ALTERAÇÃO) 3.14. A CONCESSIONÁRIA será responsável por todo tipo de passivo decorrente das obras e benfeitorias que realizar, exceto pelas repercussões jurídicas de remoção das eventuais estruturas ou equivalentes existentes nos locais, sendo de sua competência a retirada de entulhos, a realização e retiradas de canteiros de obras e a adequada destinação de resíduos.	Agradecemos a contribuição.
60	Luna Sottili Advocacia	(CEC - SUPRESSÃO) 6.5.-As propostas de procedimentos a serem seguidos com relação às estruturas de bancas de jornal pré-existent devem indicar a retirada e a destinação e/ou o reaproveitamento, listando, de forma pormenorizada, a relação, a quantidade e quais dos mencionados procedimentos serão aplicáveis aos respectivos PONTOS COMERCIAIS DE RUA.	Agradecemos a contribuição.
61	Luna Sottili Advocacia	(CEC - ALTERAÇÃO) 6.7. Para o caso de se constatar, após análise técnica, a impossibilidade de instalação e posicionamento do PONTO COMERCIAL DE RUA em qualquer dos locais indicados pelo PODER CONCEDENTE na LISTA DE ENDEREÇOS, incluindo mas não se limitando a largura de calçada não condizente com a CATEGORIA DE PONTO COMERCIAL DE RUA previamente estabelecida, a existência de ação ou processo administrativo ou judicial relacionado ao uso da área, a existência de dúvida razoável sobre a propriedade das estruturas existentes no local ou outros impedimentos ao imediato e eficiente uso da área, a CONCESSIONÁRIA poderá apresentar proposta de nova localização para realocação da unidade, a uma distância máxima de 500 m (quinhentos metros)- 1km (um quilometro) do endereço original, sendo possível, em casos excepcionais e devidamente motivados, que o PODER CONCEDENTE aprove a realocação em raios distintos.	Agradecemos a contribuição.
62	Luna Sottili Advocacia	(CEC - INCLUSÃO) 6.7.4. Em casos excepcionais e mediante apresentação de justificativa e aprovação prévia pelo PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA poderá propor ajustes a metragem e ao design dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA definidos no ANEXO VI - MEMORIAL DESCRITIVO, observando-se os limites de implementação e compatibilidade com as calçadas.	Uma das premissas do projeto (cf. item 4 do Memorial Descritivo) é a padronização dos Pontos Comerciais de Rua, de forma que, em caso de inviabilidade técnica - por exemplo, a partir da incompatibilidade da implantação com as condições existentes da calçada - é permitido à Concessionária (i) construir rampas de acesso aos Pontos Comerciais de Rua (cf. item 4.4 (a) do Memorial Descritivo); ou (ii) indicar novo endereço de implantação (cf. item 6.7.1 do Caderno de Encargos). Note-se, ainda, que de acordo com o item 11.5 do Caderno de Encargos, a Concessionária deverá realizar visita técnica prévia nos locais indicados na Lista de Endereços para verificar as condições das implantações físicas dos equipamentos, obras civis, elétrica e hidráulica, apontando as interferências existentes nos locais, quando houver, a fim de propor soluções quando da submissão do Plano de Implantação.

63	Luna Sottili Advocacia	(CEC - INCLUSÃO) 7.2.1. O ESTUDO DE VOCAÇÃO poderá indicar de 1 (uma) a 3 (três) atividade(s) predominante(s) e/ou códigos associados à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) mais aderente(s) ao PONTO COMERCIAL DE RUA, ou, na hipótese do subitem 7.4.1, ao conjunto de PONTOS COMERCIAIS DE RUA abrangidos por um mesmo ESTUDO DE VOCAÇÃO.	Agradecemos a contribuição.
64	Luna Sottili Advocacia	(CEC - ESCLARECIMENTO) 29.2. As atividades e serviços deverão se enquadrar em pequenos uma ou mais das atividades comerciais descritas abaixo, integrantes do GRUPO DE ATIVIDADES COMERCIAIS:	Agradecemos a contribuição.
65	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - ALTERAÇÃO) c) Atrasos na liberação do acesso da CONCESSIONÁRIA às ÁREAS DE INFLUÊNCIA por fatos imputáveis ao PODER CONCEDENTE, incluindo, mas não se limitando , a hipótese de ausência de revogação do termo de permissão de uso anterior do PONTO COMERCIAL DE RUA.	Agradecemos a contribuição.
66	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - ALTERAÇÃO) h) Roubos, furtos, destruição, depredação e vandalismo nos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou nos ativos da CONCESSIONÁRIA, cuja materialização não tenha sido provocada por ação ou omissão do PODER CONCEDENTE.	Agradecemos a contribuição.
67	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - dd) - REALOCAÇÃO DE RISCO) A concessão, permissão, autorização ou qualquer outro meio de delegação que importe na redução ou privação da exploração do objeto contratual deverá ter seu risco alocado ao Poder Concedente, uma vez que, somente a ele caberá o poder de decisão, enquanto administração pública, sobre a disposição e fruição dos bens públicos.	Agradecemos a contribuição.
68	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - ALTERAÇÃO) bb) Eventuais divergências de largura de calçadas disponíveis que impactem nas CATEGORIAS DOS PONTOS COMERCIAIS DE RUA, constantes do ANEXO IV do EDITAL – LISTA DE ENDEREÇOS, desde que seja possível a realocação do PONTO COMERCIAL DE RUA para endereço cuja calçada seja suficientemente larga para a implantação da CATEGORIA DO PONTO COMERCIAL DE RUA inicialmente prevista, em um raio de 500 (quinhentos) 1km (um quilometro) do endereço original, nos termos previstos na Cláusula 6.7. do CADERNO DE ENCARGOS.	Agradecemos a contribuição.
69	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - INCLUSÃO) Sugerimos a inclusão da seguinte hipótese na matriz de riscos, alocando-a ao Poder Concedente: "Ações Judiciais e procedimentos administrativos, seja no polo ativo, passivo ou como terceiro interessado, cujo objeto envolva a discussão da posse dos Pontos Comerciais ou cause insegurança razoável, retardamento ou obstáculo à exploração dos Pontos Comerciais, incluindo a necessidade de eventual imissão sobre Pontos Comerciais irregularmente ocupados, bem como a propriedade sobre estruturas preexistentes e/ou as respectivas responsabilidades, perante terceiros, decorrentes da remoção e destinação de tais estruturas." Como medida de mitigação dos impactos financeiros suportados pela Concessionária, propomos a seguinte disposição: "Os valores eventualmente empregados pela Concessionária serão abatidos dos valores devidos ao Poder Concedente a título de repasse de outorga variável, ou, na hipótese de inexistência de valores a serem repassados, ensejarão o reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Na hipótese de se tratar de ocupação regular, cujo Ponto Comercial tenha sido indevidamente incluído no objeto da licitação, haverá reequilíbrio econômico-financeiro ou, mediante autorização do Poder Concedente e a pedido do Concessionário, poderá haver a realocação do Ponto Comercial, observados os critérios estabelecidos no Edital."	Agradecemos a contribuição.
70	Luna Sottili Advocacia	(Matriz de Risco - INCLUSÃO) Sugerimos a inclusão da seguinte hipótese na matriz de riscos, alocando-a ao Poder Concedente: "Ações Judiciais e procedimentos administrativos cujo objeto envolva fatos anteriores e dissociados à imissão na posse pela Concessionária, incluindo eventuais discussões, ainda que improcedentes, sobre sucessão empresarial e passivos de qualquer natureza, incluindo de natureza propter rem . Como medida de mitigação dos impactos financeiros suportados pela Concessionária, propomos a seguinte disposição: "Os valores eventualmente empregados pela Concessionária serão abatidos dos valores devidos ao Poder Concedente a título de repasse de outorga variável, ou, na hipótese de inexistência de valores a serem repassados, ensejarão o reequilíbrio econômico-financeiro do Contrato."	Agradecemos a contribuição.
71	[Participe+] Matheus Hipólito	(EDITAL - 7.2. f) LEI Nº 14.230, DE 25 DE OUTUBRO DE 2021 - NOVA LIA.	Agradecemos a contribuição.
72	[Participe+] Matheus Hipólito	(CONTRATO - 6.2.4) Sugiro a seguinte redação: Aprovados o PLANO DE IMPLANTAÇÃO e as PEÇAS GRÁFICAS FINAIS, a CONCESSIONÁRIA deverá protocolizar o processo de licenciamento das intervenções necessárias para a implantação dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA junto aos órgãos municipais competentes no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contando-se o prazo, a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do despacho autorizatório no Diário Oficial.	Agradecemos a contribuição.
73	[Participe+] Matheus Hipólito	(CONTRATO - INCLUSÃO) Sugiro a redação: 7.3 A CONCESSIONÁRIA deverá enviar semestralmente à CONCEDENTE relatórios informando o estado da consecução do contrato, durante a FASE DE IMPLANTAÇÃO, bem como a FASE DE OPERAÇÃO dos PONTOS COMERCIAIS DE RUA referidos nas subcláusulas 6.3 e 6.4 a partir da DATA DA ORDEM DE INÍCIO.	Nos termos dos itens 15 e 26 do Caderno de Encargos da Concessionária, a Concessionária deverá encaminhar ao Poder Concedente Relatório de Implantação dos pontos comerciais de rua durante a Fase de Implantação, bem como Relatório Gerencial Trimestral durante a Fase de Operação, relacionando as atividades de administração, atendimento aos usuários, manutenção, segurança, ações de zeladoria e limpeza, e conservação de recursos naturais, com base em informações coletadas por meio de seus funcionários, câmeras eventualmente implantadas e outros eventuais meios de registro dos serviços prestados nos pontos comerciais de rua e das atividades prestadas no âmbito da Concessão.
74	[Participe+] Matheus Hipólito	(CONTRATO - 11.3) Interessante assinar prazo para o Concedente autorizar a alteração... sugiro 45 dias úteis. Seria prazo razoável para trâmite em SMSUB/AJ, SMSUB/COGEL, SEGES e outros.	Agradecemos a contribuição.
75	[Participe+] Matheus Hipólito	(CONTRATO 13.2.2, k) - manter em arquivo FÍSICA e DIGITALMENTE...	Agradecemos a contribuição.