

CONCORRÊNCIA 007/SGM/2020
CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NO VALE DO ANHANGABAU E ADJACÊNCIAS, PARA SUA GESTÃO, MANUTENÇÃO, PRESERVAÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	Minuta de resposta
1	EDITAL	15.5.1. Para efeito de qualificação técnica, devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes, os seguintes documentos: a) comprovante(s) ou atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) experiência na operação, administração, gestão, e/ou exploração comercial de EMPREENDIMENTO que tenha recebido no mínimo 2.400 (dois mil e quatrocentos) usuários em um único dia; e	Em relação ao atestado de operação, administração ou exploração comercial de empreendimento, entendemos que o número de usuários em um único dia poderá ser comprovado por meio de declaração do contratante ou documentos auxiliares que indiquem o número aproximado de usuários, podendo haver diligências para comprovação posteriormente, mas não sendo limitada tal comprovação a empreendimentos que possuam sistemas de controle de acesso e contagem de usuários. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto.
2	ANEXO II DO EDITAL – MINUTA DE CONTRATO E SEUS ANEXOS	23.7. A CONCESSIONÁRIA deve pagar ao PODER CONCEDENTE valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da totalidade da receita bruta obtida pela CONCESSIONÁRIA ou suas PARTES RELACIONADAS com as seguintes atividades: a) acréscimo de outros nomes às marcas nominativas (naming rights), conforme previsto na subcláusula 12.1.ºf); e b) exploração de anúncios publicitários relativos ao mobiliário urbano, inclusive por meio de painéis digitais, na ÁREA DA CONCESSÃO.	Entendemos que o contrato prevê uma alíquota diferenciada de outorga para exploração de naming rights e anúncios publicitários relativos ao mobiliário urbano. Desta forma, entendemos também que todas as demais formas de exploração de publicidade, que não vedadas pela legislação, poderão ser exploradas pela concessionária. Neste caso, estas receitas farão parte da receita bruta "comum" da concessionária, sendo aplicadas os percentuais de outorga previstos para todas as outras atividades. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto.
3	ANEXO II DO EDITAL – MINUTA DE CONTRATO E SEUS ANEXOS	11.1. São obrigações da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas neste CONTRATO, em seus ANEXOS e na legislação aplicável: l) arcar com todas as despesas decorrentes da CONCESSÃO, inclusive as relativas a eventuais tributos e tarifas;	Entendemos que não há incidência de IPTU sobre a área de concessão ou qualquer das edificações, incluindo quiosques e galerias, em função destes bens imóveis se manterem de propriedade da municipalidade apesar de concedidos provisoriamente à Iniciativa Privada. Este entendimento está correto? Ressalta-se também que não há previsão de qualquer despesa com IPTU no plano de negócios de referência.	Sim, o entendimento está correto.
4	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	3.8. É de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a curadoria, organização e divulgação das ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO e demais eventos a serem realizados na ÁREA DA CONCESSÃO.	O edital menciona que a organização das atividades eventos a serem realizados na área de concessão é de responsabilidade da concessionária. O Decreto 49.969/2008 estabelece que qualquer evento com aglomeração acima de 250 pessoas necessita alvará. Devemos entender que a concessionária deverá solicitar um Alvará de Autorização para Eventos Temporários para realizar as atividades na área concedida? Ou existe outro instrumento para ser concedida esta autorização? Levando em consideração que este alvará possui duração máxima de 6 meses, devemos considerar que caberá a concessionária a renovação deste alvará? Entendemos também que este alvará abarcará todas as atividades a serem realizadas na concessão, levando em consideração que são mais de 8 atividades diárias e que é inviável a obtenção de alvará específico para cada evento?	A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção, renovação e manutenção dos Alvarás de Autorização para a realização dos eventos com público maior que 250 pessoas, o qual, nos termos do Decreto 49.969/2008, deverá ser específico para cada evento. Sobre o tema, lembramos que, de acordo com o Caderno de Encargos, apenas as ATIVIDADES DE GRANDE PORTE deverão, obrigatoriamente, contar com um público maior que 250 pessoas.
5	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	11.2. A CONCESSIONÁRIA pode cobrar contrapartidas pecuniárias pela fruição das ATIVIDADES ECONÔMICAS.	A realização de eventos em espaços públicos na cidade de São Paulo hoje é regulada por decreto (16.942 de 2006) que possui grandes limitações, principalmente em relação à exposição de marcas patrocinadoras. Considerando que o Vale do Anhangabau será uma área de concessão a um parceiro privado e que o edital prevê que a concessionária poderá cobrar contrapartidas pela exploração das atividades, devemos entender que esta limitação existente em espaços públicos não recairá sobre o Vale do Anhangabau, havendo ampla liberdade para realização de eventos com exposição de marcas de patrocinadores. Este entendimento está correto?	O entendimento está incorreto. A CONCESSIONÁRIA deverá observar todas as leis, especialmente a Lei Municipal 14.233/2006, e portarias vigentes em relação à exposição de marcas e patrocínios, incluindo a Resolução SMDU-CPPU 20/2015, que regulamenta os elementos de comunicação visual dos eventos de caráter cultural realizados em espaços públicos ou visíveis de logradouro público no Município de São Paulo, especialmente no que diz respeito à inserção de nomes e logotipos de organizadores, patrocinadores e apoiadores. Esclarece-se que não há decreto municipal com o número e ano indicados no pedido de esclarecimento. Por fim, cabe ressaltar que os eventos à cargo da Prefeitura de São Paulo serão reservados conforme a Minuta de Contrato em sua subcláusula 17.2 que aponta que "O PODER CONCEDENTE poderá utilizar parcela da ÁREA DA CONCESSÃO para realização de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE e deverá entregar anualmente à CONCESSIONÁRIA o calendário de EVENTOS DA MUNICIPALIDADE a serem realizados em parcela da ÁREA DA CONCESSÃO nos 12 (doze) meses subsequentes, no mês de agosto de cada ano.". Por sua vez, a subcláusula 17.3 destaca que "os EVENTOS DA MUNICIPALIDADE, somados, serão limitados a 6 (seis) dias do período de 12 (doze) meses subsequentes ao envio do calendário pelo PODER CONCEDENTE". Assim, será mantido o uso inicialmente previsto dos eventos que já ocorrem no local, como a Virada Cultural e Esportiva, não sendo prevista a ampliação para eventos que não sejam comumente realizados na área da concessão, não obstante a possibilidade de ser ouvida a futura concessionária quanto a possíveis demandas para eventos a serem realizados, na forma prevista na documentação editalícia.
6	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	5.10. A CONCESSIONÁRIA deve realizar o Monitoramento Eletrônico da ÁREA DA CONCESSÃO, cuja alocação dos pontos de câmeras deve se dar, preferencialmente, nos locais dispostos abaixo:	O Poder Concedente obriga o Concessionário a implantar um sistema de monitoramento e indica a localização das câmeras. Questiona-se: a obra será entregue com alguma infraestrutura deste sistema? Caso negativo, existe um projeto completo que o concessionário poderá se basear? Existem os caminhos subterrâneos para implantação deste sistema ou o cabeamento poderá ser feito pela via aérea?	De acordo com as diretrizes do Anexo III do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deve realizar o monitoramento eletrônico da área, de forma que a localização, disposição e quantidade de câmeras instaladas deve se dar de maneira a evitar pontos cegos no monitoramento eletrônico da ÁREA DA CONCESSÃO. A CONCESSIONÁRIA poderá propor nova localização para câmeras de vigilância caso avaliar que esta seria benéfica à vigilância da ÁREA DA CONCESSÃO, hipótese na qual deve submeter solicitação à aprovação do PODER CONCEDENTE, acompanhada das devidas justificativas técnicas. A obra será entregue com a infraestrutura seca nos quesitos para implantação do sistema de câmeras - ou seja, com a tubulação para colocação de cabos e fios. Os equipamentos não compõem o escopo do contrato de obras, ficando a cargo da CONCESSIONÁRIA tal provimento. Não deve ser instalada rede de cabos aérea na área do Vale do Anhangabau. Reforça-se que nos termos do Anexo III do Contrato, a CONCESSIONÁRIA pode se valer de infraestrutura privada, a exemplo de fachadas de imóveis particulares adjacentes para a instalação das câmeras.

7	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	5.3. As atividades de vigilância e segurança devem seguir o disposto na legislação vigente, devendo ser comprovada a sua realização com a apresentação dos seguintes documentos devidamente atualizados pela CONCESSIONÁRIA ou empresa comprovadamente subcontratada desta:	O Poder Concedente obriga o Concessionário a contratar equipes de vigilância para a área concedida. No entanto, existe uma questão normativa a ser tratada, pois as leis e decretos federais (DECRETO Nº 89.056, DE 24 DE NOVEMBRO 1983) criam certas vedações à atuação de segurança privada em espaços áreas de circulação pública sem delimitação de espaços. Existem bases normativas que podem ser disponibilizadas para a atuação das equipes de segurança privadas?	Esclarece-se que o escopo contratual não conflita com as regras do Decreto 89.056/1983, que trata da segurança privada em estabelecimentos e demais normativos aplicáveis.
8	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.8. A responsabilidade da CONCESSIONÁRIA pela manutenção preventiva e corretiva dos filtros e fontes d'água terá início em janeiro de 2021, exceto aqueles da Praça Ramos de Azevedo cuja responsabilidade se inicia na DATA DA ORDEM DE INÍCIO, o que não exime a responsabilidade CONCESSIONÁRIA por mantê-los livres de depreciações e vandalismo desde a DATA DA ORDEM DE INÍCIO.	A Concessionária deverá realizar a manutenção dos filtros e fontes de água. Questiona-se se é possível fornecer as especificações técnicas ou o contrato de manutenção a ser firmado com a empresa que implantou a tecnologia do sistema de fontes e iluminação para que a concessionária preveja este custo em seu plano de negócios.	Foi incluído, na republicação do Edital ocorrida no dia 23/09/2020, o Apêndice VII do Anexo III do Edital informações referenciais acerca das especificações técnicas solicitadas. Também já se encontrava disponível tal documento no Data Room da Concessão no seguinte endereço eletrônico: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/vale_do_anhangabau/index.php?pr=299647 . Ressalta-se que o sistema de iluminação pública do Vale do Anhangabau permanecerá a cargo de SMSUB/LLUME e da Concessionária ILLUMINA-SP.
9	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	3.2. A CONCESSIONÁRIA deve realizar a operação das fontes e elementos d'água e de sua iluminação cênica, considerado a obrigatoriedade disposta no item 10.23.	Questiona-se se está incluso na obra a ser entregue sistema de SOM para operar junto ao espetáculo das fontes, uma vez que tais atividades ao redor do mundo sempre acompanham interações com um sistema de som. Caso positivo, por favor enviar especificações do sistema	Será entregue a infraestrutura subterrânea (dutos secos) para implantação do sistema de som interligando a central de automação das fontes, localizada na Cisterna 03, até os postes de iluminação pública localizados no eixo do Vale do Anhangabau (preparados para receber as caixas de som com alimentação do sistema independente da iluminação pública). Os equipamentos, contudo, não compõem escopo do contrato de obras, ficando a cargo da CONCESSIONÁRIA caso esta deseje instalar.
10	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	10.12. A CONCESSIONÁRIA deve oferecer o número mínimo de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO em cada um dos dias dos FINAIS DE SEMANA, conforme o disposto na tabela abaixo:	O Poder Concedente obriga um número mínimo de atividades por zona. Levando em consideração o cenário que podem existir atividades de GRANDE PORTE que ocupem mais de uma Zona e e/ou que ocupem uma Zona por um dia inteiro ou por um final de semana- por exemplo fazer uma atividade dentro de uma tenda a ser montada como uma Exposição de Artes. Devemos entender que, esporadicamente, em função destas atividades especiais, este obrigação poderá ser compensada, seja fazendo as atividades em outra zona ou compensando-as em datas seguintes. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto. Qualquer realocação nesse sentido deverá constar do CRONOGRAMA DE ATIVIDADES, conforme disposto no CONTRATO e seus ANEXOS.
11	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA		Em relação às obras que estão sendo finalizadas no Vale do Anhangabau: 1) Existe garantia a ser provida pela construtora responsável? Especialmente em relação ao sistema das fontes, filtros, aspersores, bombas, existe alguma garantia?	O contrato da obra de requalificação do Vale do Anhangabau prevê a garantia de manutenção ordem preditiva, preventiva e corretiva do sistema de fontes por parte da empresa contratada para a consecução da obra por 6 meses a partir da finalização desta.
12	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.5 r) Assegurar a não depreciação da Rede de Iluminação Pública presente da ÁREA DA CONCESSÃO.	Entendemos que a iluminação pública da área, especialmente os postes e refletores, não ficarão sob responsabilidade da concessionária. É correto afirmar que a manutenção será feita pelo fornecedor da Prefeitura, não recaindo os custos de manutenção destes equipamentos sobre a concessionária?	O sistema de iluminação pública do Vale do Anhangabau permanecerá a cargo de SMSUB/LLUME e da Concessionária ILLUMINA-SP, inclusive quanto a custos de manutenção dos postes e pontos de luz da rede de iluminação pública, que não recairão sobre a CONCESSIONÁRIA do Vale do Anhangabau. Ressalta-se que CONCESSIONÁRIA será responsável pelos encargos relacionados à iluminação cênica das fontes d'água, conforme o ANEXO III da minuta de CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS.
13	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.5 r) Assegurar a não depreciação da Rede de Iluminação Pública presente da ÁREA DA CONCESSÃO.	Ainda em relação à iluminação, entendemos que o acionamento destes postes e refletores serão controlados pela concessionária. Este entendimento está correto? Especialmente nas atividades noturnas será fundamental a concessionária ter o controle sobre o acionamento ou não destas estruturas.	O entendimento está incorreto. O sistema de iluminação pública do Vale do Anhangabau permanecerá a cargo de SMSUB/LLUME e da Concessionária ILLUMINA-SP. A CONCESSIONÁRIA será apenas responsável pelos encargos relacionados à iluminação cênica da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme o ANEXO III da minuta de CONTRATO - CADERNO DE ENCARGOS.
14	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.5 c) Reparos de transformadores, cabines de medição e distribuição, quadros e painéis em geral, para-raios, aterramento, cabos de energia, ar condicionado, iluminação principal e emergencial, no breaks, baterias, alarmes de incêndios e postes;	Entendemos que a obra a ser entregue ao concessionária estará executada e pronta para uso. Neste sentido, questiona-se: Qual a localização da cabine primária? Ela atende a todas as áreas de concessão ou há partes que estão separadas? Qual a demanda máxima prevista na ligação executada pela ENEL?	As ligações estão sendo executadas em baixa tensão através de sistema subterrâneo com 10 centros de medição localizados nos quiosques. Os detalhamentos dos centros de medição e respectivas demandas calculadas constam no material que está disponível no Data Room, no seguinte endereço eletrônico: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/vale_do_anhangabau/index.php?pr=299647 , bem como nos Apêndices do Anexo III do Edital. Vale ressaltar que a alimentação dos sistemas de iluminação pública e do Programa WIFI Livre são independentes a cargo de SMSUB/LLUME e SMIT.
15	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.3.1. A CONCESSIONÁRIA não poderá realizar quaisquer intervenções que interfiram na estrutura civil do Viaduto do Chá.	Entendemos que a manutenção da estrutura civil das Galerias Prestes Maia e Formosa permanecerá a cargo da Prefeitura de São Paulo. Neste caso, caso sejam identificadas patologias na estrutura das galerias, a concessionária deverá recorrer à Prefeitura para solução das mesmas. Este entendimento está correto?	A Concessionária é responsável pela manutenção preditiva e corretiva nas GALERIAS no que tange a reparos e reposições, que devem ser realizados pela CONCESSIONÁRIA, como por exemplo a manutenção da pintura, preservação dos pisos e ladrilhos e louças. Deve-se observar que nos termos do Anexo III do Contrato, em especial do seu item 1.2, os encargos e responsabilidades não abrangem as áreas do CRECI, do CRD, do CAS a menos que a realocação dos usos existentes seja aprovada pelo Poder Concedente e a área do Subsolo da Galerias Prestes Maia a menos que o uso deste seja solicitado pela Concessionária, nos termos do Contrato e seus Anexos. Por fim, cumpre ressaltar que, nos termos do Anexo III do Edital - Memorial Descritivo, o Salão Almeida Júnior da Galeria Prestes Maia será destinado à implantação do Museu dos Direitos Humanos e Cidadania, de forma que, no momento, não integra a ÁREA DA CONCESSÃO e não enseja encargos ou ônus à CONCESSIONÁRIA. A implementação do Museu se dará em processo à parte, no qual existe a possibilidade de participação da futura concessionária, nos termos elencados no Anexo III do Contrato. Assim, ressalta-se que todos os encargos e ônus relacionados à área do Salão Almeida Júnior serão integralmente assumidos, originalmente, pelo Município. Nesse sentido, caso a implantação do Museu por parte do Município, ou qualquer outro fato relacionado à área ou ao objeto da concessão, prejudique as atividades da Concessionária, tal situação poderá ser endereçada pela própria Municipalidade, inclusive por meio de reequilíbrio econômico-financeiro. Reforça-se, por sua vez, que o Anexo III do Contrato prevê a possibilidade da Concessionária, caso deseje, implantar o Museu e reformar o Salão Almeida Júnior para tal finalidade, nos termos do Contrato e seus Anexos.
16	ANEXO III - CADERNO DE DIRETRIZES DE USO, OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA	4.9. Os serviços de preservação e manutenção também evoluem os monumentos, escadarias e mirantes presentes da ÁREA DA CONCESSÃO, devendo, inclusive, mantê-los livres de pichações e/ou depreciações.	O edital prevê a responsabilidade da concessionária sobre a preservação dos monumentos. No entanto, atualmente, algumas das estruturas existentes na área de concessão estão em condições precárias. Entendemos que não cabe à concessionária a restauração destas estruturas, apenas sua manutenção nas condições em que recebeu a mesma. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto.

17	ANEXO V – MECANISMO DE PAGAMENTO DA OUTORGA	4.2. Para cada uma das faixas de RECEITA BRUTA anual incide uma alíquota específica, considerando também a ocupação de cada GALERIA, conforme a tabela abaixo:	Em relação às alíquotas da outorga adicional, entendemos que a alíquota diferenciada com a ocupação das galerias constitui um incentivo à ocupação das mesmas. No entanto, em nosso entendimento esta alíquota será aplicada sobre a receita bruta da concessão como um todo caso as galerias sejam ocupadas, não apenas sobre as receitas da exploração das galerias. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto.
18	ANEXO V – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA	5.1.2. O Plano de Negócios de Referência considerou o total de investimentos projetados para a CONCESSÃO a serem desembolsados pela CONCESSIONÁRIA nos 12 (doze) primeiros meses de CONTRATO. Assim, os investimentos totalizam o montante aproximado de R\$ 6,57 milhões (seis milhões e quinhentos e setenta mil reais), conforme detalhado na Tabela 1 abaixo.	O Plano de negócios de referência apresenta um montante de investimento de R\$ 6,57M para a concessão. Entendemos que estes valores são apenas referências, não havendo qualquer obrigatoriedade com este investimento como mínimo ou máximo, nem mesmo em relação a prazos para realização dos mesmos. Este entendimento está correto?	O entendimento está correto.