



PREFEITURA DE  
SÃO PAULO

CONCORRÊNCIA EC/007/2022/SGM-SEDP  
PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA  
A IMPLANTAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE CENTROS  
EDUCACIONAIS UNIFICADOS (CEUS) NA CIDADE DE SÃO PAULO

Respostas às solicitações de Esclarecimentos

Data do Pedido	Nº	Item - Cláusula	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	Resposta
15/07/2022	1	07_Anexo_V_do_Editado_Plano_de_negocios_referencial_v7 - "Tabela 1 - Investimentos estimados por CEU"	Tem-se na Tabela 1 o valor de CAPEX sem mobiliário de 394,673 milhões para os 5 CEUs. Considerando-se as áreas construídas indicadas no Plano de Ocupação Referencial, chegamos a uma área total construída de 86.218,80 m <sup>2</sup> que resulta em um valor médio aproximado de construção de R\$ 4.570/m <sup>2</sup> de área construída. Entendemos que este valor não será suficiente para uma adequada construção para fazer frente a este contrato de concessão de 25 anos. Uma referência compatível foi a indicada em dos questionamentos da concorrência anterior (Item 15 de 29/04/22), de R\$ 6.297,78/m <sup>2</sup> de área construída, portanto, a diferença ainda é considerável. Desta forma, solicitamos a revisão dos valores de CAPEX compatíveis ao cenário econômico que passamos.	Esclarece-se que o Plano de Negócios trouxe uma estimativa de valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial, como também o é Apêndice II do Anexo III do Contrato - Plano Referencial de Mobiliários. Cabe à licitante a devida alocação dos custos que entender devidos para o cumprimento adequado dos encargos previstos no instrumento contratual e seus anexos, assim como a elaboração da sua proposta Comercial.
15/07/2022	2	11_Anexo_IV_do_Contrato_SMD_v18 - "2. CÁLCULO DO FATOR DE DESEMPENHO (FD)"	Entendemos que, mesmo com as mudanças propostas nesta republicação, o SMD ainda é rigoroso, visto que a nota foi reduzida de 3,9 para 3,8. Outro fator que nos preocupa é o fato de serem utilizadas Pesquisas de Satisfação com peso de 30% na apuração do desempenho e que, pelos parâmetros atribuídos às notas 1 a 4, possam não retratar o real desempenho da Concessionária, contendo certo grau de subjetividade. Diante disso, solicitamos a redução da nota 3,8 para 3,4 e redução do percentual de avaliação por Pesquisas de Satisfação para 5%.	Esclarece-se que a solicitação não será atendida.
15/07/2022	3	07_Anexo_V_do_Editado_Plano_de_negocios_referencial_v7 - "Tabela 2 - Custos e despesas anuais estimados por CEU (Pessoal/Administrativo)"	Com base na tabela 2 do PNR, verifica-se que a média mensal por CEU para Pessoal/Administrativo é de R\$ 50.00/00 que é insuficiente para cobrir a equipe administrativa dos CEUs, fora a equipe de gestão do contrato da PPP. Desta forma, solicitamos a revisão deste valor a fim que se tenham pessoas suficientes e capacitadas com todos os encargos considerados.	Esclarece-se que o Plano de Negócios trouxe uma estimativa de valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial, como também o é Apêndice II do Anexo III do Contrato - Plano Referencial de Mobiliários. Cabe à licitante a devida alocação dos custos que entender devidos para o cumprimento adequado dos encargos previstos no instrumento contratual e seus anexos, assim como a elaboração da sua proposta Comercial.
15/07/2022	4	07_Anexo_V_do_Editado_Plano_de_negocios_referencial_v7 - "Tabela 2 - Custos e despesas anuais estimados por CEU (Manutenções Gerais)"	Com base na tabela 2 do PNR, verifica-se um valor médio anual de R\$ 600.000,00 para Manutenções Gerais que entendemos ser insuficiente para fazer frente às manutenções e necessidade de reformas durante o período de 25 anos, além de questões relacionadas aos roubos/furtos, depredações e vandalismo a que estão sujeitas estas instalações. Desta forma, solicitamos a revisão deste valor considerando manutenções e reformas, além do estabelecimento de um limite para os roubos/furtos, depredações e vandalismo.	Esclarece-se que o Plano de Negócios trouxe uma estimativa de valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial, como também o é Apêndice II do Anexo III do Contrato - Plano Referencial de Mobiliários. Cabe à licitante a devida alocação dos custos que entender devidos para o cumprimento adequado dos encargos previstos no instrumento contratual e seus anexos, assim como a elaboração da sua proposta Comercial.
15/07/2022	5	01_Editado_PPP_CEU_v11	Houve a republicação desta Concorrência sob novo nº EC/007/2022/SGM-SEDP, ocorrida dois dias depois da data de entrega das propostas da Concorrência nº EC/002/2022/SGM-SEDP de 14/06/2022, que resultou deserta. Nesta 2ª republicação houve mudanças consideráveis nos valores de CAPEX e aporte e menos considerável de OPEX, o qual perdurará por quase todo o prazo desta PPP. Desta forma, solicitamos prazo adicional de 90 dias para entrega das propostas para uma análise detalhada de sua viabilidade nestas condições.	Esclarece-se que o prazo de entrega das propostas não será alterado.