



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_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU Manutenções Gerais)	Pelo que consta na Tabela 2, o valor médio anual para Manutenções Gerais de um CEU é de R\$ 600.000,00. Sabe-se que houve licitação da SPOBRAS N° 001/2022 para a reforma de 26 CEUs com tempo de operação da maioria dos CEUs entre 14 e 19 anos, disso se concluir que, por mais que haja execução e manutenções adequadas, há que se considerar no longo prazo a execução de reformas. Pelo valor apresentado, entende-se que isso não foi considerado. Outro ponto que precisa ser mensurado diz respeito a depredações, vandalismo e roubos/furtos e, para tal, precisa haver um limite para que se possa fazer projeções do fluxo de caixa. Diante do apresentado, solicita-se a revisão deste valor, além do estabelecimento de um limite para os eventos de depredações, vandalismo e roubos/furtos.	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	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU Pessoal/Administrativo)	Pelo que consta na Tabela 2, o valor médio mensal de Pessoal/Administrativo por CEU é de R\$ 50.000,00. Em se tratando de concessão administrativa, faz-se necessário ter equipe capacitada para a gestão de forma a atender todas as exigências colocadas à Concessionária, devendo fazer um trabalho integrado com a equipe administrativa dos CEUs. Este valor não será suficiente para cobrir estas equipes que são fundamentais para a boa prestação de serviços em tão longo prazo. Diante do exposto, solicita-se revisão deste valor de forma.	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	3	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU)	O novo valor de CAPEX é de R\$ 413,165 milhões e se retirarmos o valor do Mobiliário de R\$ 18,493, temos R\$ 394,673 milhões para a execução dos cinco CEUs, incluindo projetos. A área total construída é de R\$ 86.281,80 m² (POR) que resultará em um valor de R\$ 4.577/m² de área construída (sem mobiliário). Pelo que se verifica nas condições atuais de mercado e de economia, este valor não será suficiente para uma adequada execução das instalações, tendo sido citada uma referência de valor na concorrência anterior de R\$ 6.297,78/m² de área construída, sendo considerada compatível com as referências. Diante do exposto, solicita-se revisão dos valores de CAPEX para execução adequada das instalações contribuindo para uma boa prestação de serviços.	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	01_Edital_PPP_CEUs_v11	Verifica-se alterações significativas de valores de APORTE e CAPEX e menos significativas de OPEX. Tendo em vista que a predominância deste contrato é a prestação de serviços de operação e manutenção dos CEUs por aproximadamente 23 anos, solicitamos prazo adicional de 60 dias para entrega das propostas para uma análise mais específica das condições colocadas nesta republicação e consequente verificação de sua viabilidade.	Esclarece-se que o prazo de entrega das propostas não será alterado.