



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
12/07/2022	1	Dataroom - Manutenção e reposição de mobiliários - R\$ 739.679,28 - Valor, para os 5 CEUs, de manutenção e reposição de mobiliários, com base em percentual do CAPEX de mobiliário	Foi publicado no dataroom a Planilha Comparativa de Preço do OPEX, neste arquivo foi publicado o valor anual para reposição de mobiliários e o seu racional. O racional descreve que foi realizado com base no percentual do CAPEX de mobiliário. Ao analisar os itens identificados pelo Poder Concedente como mobiliário identificamos diversos itens que devem ser considerados como Bens Reversíveis porém não se encontram neste cálculo, dentre eles os equipamentos de Ar-Condicionado, equipamentos e bombas das piscinas, rack, access point, roteadores, nobreak, patch cords, etc. Identificamos que nenhum destes itens foi considerado no cálculo de Manutenção e Reposição de Mobiliários, portanto o valor considerado está subdimensionado. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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.
12/07/2022	2	Dataroom - Manutenções Gerais	Foi publicado no dataroom a Planilha Comparativa de Preço do OPEX, neste arquivo foi publicado os custos com manutenções gerais, mas não foi considerado custo com manutenção dos itens de Tecnologia da Informação, conforme solicitado nos itens 2.44 e 8.1 do Caderno de Encargos da Concessionária, tais como manutenção de: (i) infraestrutura de rede de wi-fi (com conexão gratuita à internet, na velocidade mínima de 100 Mbps, a todos os USUÁRIOS e pessoas que circulem nos CEUs em todos os prédios e ambientes); (ii) roteadores (deverão suportar a VPN segundo padrões definidos pelo PODER CONCEDENTE); (iii) access point; (iv) firewall; (v) rede cabeada; (vi) ethernet; (vii) switches; (viii) patch panels; manutenção dos computadores das salas de informática da EMEF, da Uniceu, sala de acesso digital, biblioteca e outros espaços; (ix) manutenção da estrutura de comunicação interna entre os diversos ambientes do CEU, como, exemplificativamente, um sistema de ramais PABX. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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.
12/07/2022	3	Dataroom - Manutenções Gerais	Não identificamos os custos para manutenção rotineira dos equipamentos de ar-condicionado (troca de filtro e gás) no racional para cálculo das Manutenções Gerais. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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.
12/07/2022	4	Dataroom - Manutenções Gerais	Não identificamos os custos para manutenção e reposição da grama sintética dos campos de futebol existentes. Entendemos que trata-se de um custo bastante relevante e com alta necessidade de reposição durante o período de concessão, muito diferente do racional considerado para manutenção de obras e reposição do mobiliário. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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.

12/07/2022	5	Dataroom - Detalhamento do OPEX	Não identificamos nos custos de detalhamento do OPEX nenhum custo com equipe de suporte de TI, conforme solicitado no item 8.1 do Caderno de Encargos da Concessionária. Este item prevê suporte técnico a todos os equipamentos e infraestrutura de TI disponibilizados. Ao total são quase 1.000 computadores para todo o projeto, sendo quase 200 computadores por CEU, que podem ser utilizados de maneira simultânea por usuários de diferentes conhecimentos à respeito do equipamento. Tais usuários poderão inclusive abrir chamados e avaliarão a Concessionária ao final do mês. Considerando que o CEU funciona 16 horas por dia, todos os dias da semana, com um público potencial de 200 usuários simultâneos nos computadores (além de todos os demais que usarão da rede de wi-fi disponibilizada) entendemos ser necessária uma equipe de suporte de TI presencial. De outra forma será impossível atender ao Caderno de Encargos da Concessionária. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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 II 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.
12/07/2022	6	Dataroom - Limpeza, conservação de ambientes, zeladoria, controle de pragas e gestão de resíduos sólidos	Foi utilizado racional de metragem quadrada disponíveis no Cadterc; atualizados pela inflação. Após feedback dos gestores de diversos CEUs entendemos que a quantidade existente de profissionais de limpeza não atende a necessidade do equipamento. Sendo assim, reforçamos que o racional dos órgãos da Administração Pública para este tipo de atividade é inadequado, principalmente quando considerado o nível de qualidade exigida na avaliação de desempenho. Solicitamos a revisão dos valores.	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.
12/07/2022	7	Dataroom - Contas de água e energia	Foram informadas diversas contas de energia de outras DREs, identificamos que diversos CEUs possuem alguns equipamentos (aquecimento da piscina inexistente ou inoperante) e que diversos CEUs possuem sistema de Aquecimento Solar, além disso entendemos que a capacidade e dimensão dos CEUs da PPP são superiores aos CEUs das gerações anteriores. Sendo assim, entendemos que os valores informados estão subdimensionados. Solicitamos revisão dos custos de energia.	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.
12/07/2022	8	Visita CEUs existentes	Em visita nos CEUs existentes foi identificado que algumas unidades não possuem piscina aquecida e que mesmo assim algumas contas mensais chegam ao valor de R\$81.000,00 mensal, solicitamos esclarecimento sobre a grande variação frente ao informado nos arquivos do dataroom.	Os gastos projetados no Anexo V do Edital - Plano de Negócios de Referência, são apenas referenciais. Não é passível de esclarecimento sobre a variação ao valor informado uma vez que não há, no questionamento, a apresentação da conta referida, ano-base e objeto em específico.
12/07/2022	9	Caderno de Encargos - Clausula 2.44.9.3. Os computadores devem ser equipados com OFFICE 365 (aplicativo editor de texto, aplicativo editor de planilhas e aplicativo editor de apresentações) e, no mínimo, navegador para internet.	Foi publicado no dataroom a Planilha Comparativa de Preço do OPEX, porém não identificamos os custos considerados para aquisição do OFFICE 365 para todos os computadores fornecidos pela Concessionária. Solicitamos que este custo seja considerado no OPEX.	O custo descrito consta considerado na aquisição dos computadores, ou seja, consta-se presente no CAPEX a aquisição de software via compra única. O Plano de Negócios de Referência estimou os valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial. Destaca-se que a Proposta Comercial é de responsabilidade da licitante.
12/07/2022	10	2.14. Na hipótese de alteração da atividade ofertada nos ambientes que se destinam a uso múltiplo, conforme especificadas no APÊNDICE I – PROGRAMA DE NECESSIDADES, o PODER CONCEDENTE poderá solicitar à CONCESSIONÁRIA, sob risco exclusivo desta, a remobiliação da(s) sala(s), até o limite de R\$ 500 mil (quinhentos mil reais), para o conjunto dos CEUs, em um período de um ano.	Não identificamos o custo informado na cláusula em questão na Planilha Comparativa de Preço do OPEX. Favor esclarecer.	A cláusula citada explicita que é risco da concessionária, limitado ao valor de R\$500 mil, a remobiliação das Salas de Uso Múltiplo em decorrência de alteração das atividades ofertadas pelo Poder Concedente. Esclarece-se que a Concessionária pode vir a ter ou não tal custo anual, a depender da demanda das unidades escolares. Cabe à licitante precificar o risco estimado. O valor do risco supracitado não consta na Planilha Comparativa de Preço do OPEX dado sua natureza excepcional.
12/07/2022	11	Dataroom - R\$ 212.331,11 - Manutenção de elevadores	Identificamos um baixo custo na manutenção dos elevadores. Ao consultar o contrato informado no Dataroom, identificamos que o racional utilizado no cálculo dos elevadores foi através de um contrato de manutenção em PLATAFORMA DE ELEVAÇÃO. O escopo para manutenção de PLATAFORMA DE ELEVAÇÃO é distinto da manutenção em ELEVADORES. Além disso, lembramos que os CEUs da PPP possuem edificação distinta das gerações anteriores. Os CEUs anteriores possuíam em média de 3 a 4 pavimentos e os CEUs da PPP serão verticalizados devido a disposição dos terrenos (entre 8 a 11 terrenos), sendo assim será necessário um maior volume de elevadores.	O quantitativo de elevadores previstos para o cálculo do OPEX está em acordo com o Anexo IV do Edital - Plano de Ocupação Referencial. O valor de manutenção baseia-se no Termo de Contrato 04/DRE-IQ/2015, conforme consta no Dataroom. Em tal Contrato o objeto é a manutenção preventiva e corretiva de elevadores, como lê-se no objeto do Contrato: "OBJETO DO CONTRATO: Contratação de serviços técnicos de manutenção preventiva e corretiva dos elevadores das Unidades Educacionais jurisdicionadas à Diretoria Regional de Educação - Itaquera, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos necessários PERÍODO 30 (trinta) meses". Ressalta-se que o Plano de Negócios de Referência estimou os valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial.
12/07/2022	12	Custo de TI	Devido a grande quantidade de computadores informada no edital, entendemos que será necessário o acompanhamento de profissionais de TI para manutenção e ajustes nos equipamentos. Não identificamos na Planilha Comparativa de Preço do OPEX os custos de TI para este acompanhamento.	Os custos referentes aos profissionais de TI estão contidos no OPEX global do projeto. Ressalta-se que o Plano de Negócios de Referência estimou os valores de custos e investimentos para execução das obrigações contratuais e se trata de documento meramente referencial.

12/07/2022	13	Dataroom - Manutenção e reposição de mobiliários - R\$ 739.679,28 - Valor, para os 5 CEUs, de manutenção e reposição de mobiliários, com base em percentual do CAPEX de mobiliário	<p>Conforme disposto orientação da SETIC/MP, para aquisição de microcomputadores, é recomendado considerar a vida útil de 04 anos para desktops e de 03 anos para notebook. Considerando a quantidade de computadores solicitadas no edital com o valor unitário de cada computador teremos um custo total de R\$3.8 MM com aquisição de computadores, considerando a vida útil supracitada teremos um custo anual de R\$1.1 MM com reposição apenas dos computadores (conforme tabela abaixo). Sendo assim apenas a reposição dos computadores é superior ao valor total previsto no edital para reposição de mobiliários e equipamentos. A necessidade de reposição de computadores a cada 03 ou 04 anos se deve, dentre outros fatores, ao grande avanço tecnológico do século atual, no qual os equipamentos de informática ficam rapidamente obsoletos devido aos avanços tecnológicos. Sendo assim, solicitamos esclarecimento na quantidade de reposição que foi considerada para concessão e se o risco de utilização de equipamentos obsoletos será do Poder Concedente.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIÇÃO</th> <th>DESKTOP</th> <th>NOTEBOOK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS</td> <td>781.00</td> <td>188.00</td> </tr> <tr> <td>VALOR POR EQUIPAMENTO</td> <td>R\$ 3.988.00</td> <td>R\$ 4.149.00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL DOS EQUIPAMENTOS</td> <td>R\$ 3.114.628.00</td> <td>R\$ 780.012.00</td> </tr> <tr> <td>VIDA ÚTIL</td> <td>4.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>QTD SUBSTITUIÇÕES DURANTE A CONCESSÃO</td> <td>6.00</td> <td>8.00</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL NO CONTRATO</td> <td>R\$ 18.687.768.00</td> <td>R\$ 6.240.096.00</td> </tr> <tr> <td>VALOR ANUAL COM REPOSIÇÕES</td> <td>R\$ 812.511.65</td> <td>R\$ 271.308.52</td> </tr> </tbody> </table>	DESCRIÇÃO	DESKTOP	NOTEBOOK	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	781.00	188.00	VALOR POR EQUIPAMENTO	R\$ 3.988.00	R\$ 4.149.00	VALOR TOTAL DOS EQUIPAMENTOS	R\$ 3.114.628.00	R\$ 780.012.00	VIDA ÚTIL	4.00	3.00	QTD SUBSTITUIÇÕES DURANTE A CONCESSÃO	6.00	8.00	VALOR TOTAL NO CONTRATO	R\$ 18.687.768.00	R\$ 6.240.096.00	VALOR ANUAL COM REPOSIÇÕES	R\$ 812.511.65	R\$ 271.308.52	<p>Todos os riscos relativos aos mobiliários adquiridos pela Concessionária são de responsabilidade da Concessionária, seja sua obsolescência ou qualquer dano que tal bem seja acometido. Considerou-se ao menos uma reposição, ao longo do período da concessão, de todo o mobiliário adquirido. Ressalta-se que tal quantidade e estimativa de reposição é apenas uma estimativa referencial, sendo de responsabilidade da licitante a proposta comercial</p>
DESCRIÇÃO	DESKTOP	NOTEBOOK																										
QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	781.00	188.00																										
VALOR POR EQUIPAMENTO	R\$ 3.988.00	R\$ 4.149.00																										
VALOR TOTAL DOS EQUIPAMENTOS	R\$ 3.114.628.00	R\$ 780.012.00																										
VIDA ÚTIL	4.00	3.00																										
QTD SUBSTITUIÇÕES DURANTE A CONCESSÃO	6.00	8.00																										
VALOR TOTAL NO CONTRATO	R\$ 18.687.768.00	R\$ 6.240.096.00																										
VALOR ANUAL COM REPOSIÇÕES	R\$ 812.511.65	R\$ 271.308.52																										
12/07/2022	14	Data-Room - Pessoal Administrativo	<p>Nos custos detalhados do OPEX identificamos que foram considerados 5 administradores para trabalhar nos CEUS no apoio às atividades administrativas deste. Os CEUS no entanto funcionam 16 horas por dia. Só será necessário suporte durante uma parte do funcionamento?</p>	<p>Os administradores alocados para o trabalho nos CEUS são referenciais e referem-se à gestão da Concessionária no CEU. O suporte da Concessionária às atividades nos CEUS deve ocorrer em todo o seu período de funcionamento, sendo de responsabilidade da futura Concessionária a alocação de corpo técnico para tal.</p>																								
12/07/2022	15	Data-Room - Pessoal Administrativo	<p>Nos custos detalhados do OPEX não identificamos equipe de engenharia prevista para a Concessionária. Ainda que esta decida por terceirizar a execução das obras e da manutenção, como ela poderá garantir a qualidade destes serviços e se responsabilizar perante o Poder Concedente por estes, sem ter na sua equipe um corpo técnico de engenharia e qualidade previstos. Adicionalmente, existem diversas obrigações previstas no edital que não encontra corpo técnico correspondente no orçamento de operação, tais como todos os planos listados na tabela 3, no item 13, do Caderno de Encargos da Concessionária. Adicionalmente, a Concessionária é responsável pela elaboração mensal do Relatório de Execução de Encargos, conforme item 12.1.1 do Caderno de Encargos da Concessionária. Deste relatório inclusive dependerá a Contraprestação Mensal a ser recebida, sendo fundamental o destaque de uma equipe específica própria para tal elaboração. Este custo será revisto ou a Concessionária poderá ser reequilibrada no futuro?</p>	<p>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.</p>																								
12/07/2022	16	Data-Room - Pessoal Administrativo	<p>Não identificamos no orçamento detalhado do OPEX nenhuma previsão de custos administrativos da Concessionária, tais como, mas sem se limitar a: (i) Auditoria; (ii) publicação de balanço; (iii) veículos; (iv) telefonia; (v) sistema ERP; (vi) infraestrutura de TI; (vii) consultoria e certificação ISO (conforme recomendado no item 5.42 do Caderno de Encargos da Concessionária); (viii) custos com exames dos funcionários e EPIs; (ix) outros. Esses custos poderão ser discutidos mais à frente?</p>	<p>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.</p>																								
12/07/2022	17	Data-Room - Pessoal Administrativo	<p>Não identificamos no orçamento detalhado do OPEX nenhuma previsão de equipe de Saúde, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente. Conforme NR-4, emitida pelo Governo Federal, a Concessionária precisará ter no mínimo 2 Técnicos de Segurança do Trabalho. Adicionalmente, existem obrigações de elaboração e manutenção dos programas de Saúde e Segurança do Trabalho, conforme subitens "x" e "dd", da cláusula 13.2 do Contrato. Por fim, a Concessionária ainda precisará manter uma estrutura de saúde necessária para realizar os exames dos trabalhadores e acompanhar a saúde destes. Esses custos poderão ser discutidos mais à frente?</p>	<p>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.</p>																								

12/07/2022	18	Data-Room - Pessoal Administrativo	Não identificamos nenhuma previsão de contratação de Jovens Aprendizes por parte da Concessionária. Sendo essa uma obrigação legal, esse custo será revisado ou poderá ser revisto mais à frente?	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.
12/07/2022	19	Data-Room - Manutenção e Reposição de Mobiliário	Conforme detalhamento apresentado. Está estimada uma média de custo anual de R\$ 739.679,28 com manutenção e reposição de mobiliário. Multiplicando esse valor por 23 anos de operação plena chega-se a um valor total de R\$ 17 milhões de custo total ao longo do contrato para reposição destes itens. Ocorre que o valor inicial previsto com aquisição de mobiliário por parte do próprio Poder Concedente é de R\$ 18 milhões (conforme tabela 1 do Plano de Negócios Referencial e detalhamento do CAPEX disponibilizado no Dataroom). Isso significa que está sendo prevista apenas uma troca de todo mobiliário ao longo do contrato. É válido ressaltar que é obrigação da Concessionária, ao final do contrato, devolver os Bens Vinculados em perfeito estado, conforme cláusula 42.6 do Contrato. Isso indica portanto uma estimativa por parte do Poder Concedente de que tais bens irão durar todo o período da Concessão sem nenhuma troca, seja por depreciação natural, mal uso, vandalismo, atualização tecnológica (no caso dos computadores, projetores, etc). Podemos adotar tal premissa? Caso ela não ocorra, a Concessionária terá direito a reequilíbrio?	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.
12/07/2022	20	Anexo III do Contrato - Item 9 - Help Desk	A hipótese de todos os usuários poderem abrir chamados e a previsão de diversas plataformas possíveis tende a gerar um número muito grande de chamados abertos. Apenas de usuários previstos nos CEUS, são mais de 13mil pessoas. Adiciona-se a esse público todos os educadores, equipe de apoio da SME e diretoria. Os tempos de resolução de chamados para a grande parte desse público é muito pequeno ("Chamados Comuns"). Além de gerar uma grande demanda para a equipe de manutenção, isso tende a gerar a necessidade de um sistema e equipe de apoio muito mais robusto do que o necessário. Sugerimos um outro formato de interação com os usuários e com o corpo docente, que não este via abertura de chamados e que torne essa estrutura mais eficiente. E que a abertura dos chamados seja centralizada na direção dos CEUS. Isso poderá ser implementado?	O encargo de gestão dos chamados abertos é de responsabilidade única e exclusiva da Concessionária, não podendo a sua realização ser compartilhada com os funcionários do Poder Concedente. Com relação aos Chamados Comuns, ainda que exista potencial para que muitos chamados desta natureza sejam abertos, sua resolução é de complexidade simples e sem impacto no dia a dia dos CEUS. Portanto a Concessionária terá plenas condições de cumprir os prazos de resolução previstos no anexo III - Caderno de Encargos da Concessionária. Conforme o exposto acima, a sugestão não será implementada.
12/07/2022	21	Contrato - Cláusula 28.2	A cláusula 28.2 estabelece o penhor sobre o saldo líquido contido na CONTA GARANTIA e a cláusula 28.8 estabelece a obrigação de recomposição desta. No entanto, o Contrato e seus anexos não estabelecem nenhuma segurança jurídica para a recomposição dessa conta. No nosso entendimento isso fragiliza bastante a garantia, pois a única certeza que a Concessionária possui é do valor depositado, que representa muito pouco perto do investimento realizado. Dessa forma, entendemos que deve ser feito um ajuste prevendo o penhor sobre algum fluxo adicional ou uma garantia jurídica mais robusta que preveja a recomposição da CONTA GARANTIA através do acionamento da CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO. O nosso entendimento está correto? Se sim, esse ajuste poderá ser feito ainda durante o período licitatório ou antes da assinatura do Contrato de Administração de Contas?	O entendimento não está correto.
12/07/2022	22	Anexo VIII do Contrato - Item 16	O item 16 do Anexo VIII (DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS) indica que caso a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA receba uma Autorização de Liberação de Aporte ou SOLICITAÇÃO DE PAGAMENTO em valor superior ao saldo líquido da conta aporte, deverá notificar o PODER CONCEDENTE para que, em até 10 (dez) dias, efetue o depósito da diferença na CONTA APORTE, ou efetue o pagamento diretamente à CONCESSIONÁRIA. Porém, caso o PODER CONCEDENTE não efetue o depósito da diferença, a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA poderá utilizar os recursos depositados na CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO para efetuar o pagamento remanescente devido à CONCESSIONÁRIA?	Caso o Poder Concedente não efetue o depósito da diferença, configurar-se-á uma hipótese de inadimplemento de prestação pecuniária pelo Poder Concedente, que está garantido - assim como as demais obrigações - pelo mecanismo descrito na Cláusula 28a da minuta de Contrato.
12/07/2022	23	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 2.2	O item 2.2 do Apêndice I do Anexo VIII do Contrato indica que o Sistema de Garantias do CONTRATO garantirá todas as obrigações pecuniárias devidas pelo PODER CONCEDENTE no âmbito do CONTRATO, incluindo as CONTRAPRESTAÇÕES MENSAS EFETIVAS e as indenizações devidas, inclusive por investimentos não amortizados pela rescisão antecipada do CONTRATO. Ele não ressalta no entanto a garantia de pagamento do APORTE. Entendemos que este também está coberto dentro do sistema de garantias do contrato. O nosso entendimento está correto? Se sim, sugerimos que o APORTE seja citado aqui pela sua relevância	Eventual inadimplemento do aporte configurar-se-ia como uma hipótese de inadimplemento de prestação pecuniária pelo Poder Concedente, que está garantido - assim como as demais obrigações - pelo mecanismo descrito na Cláusula 28a da minuta de Contrato.

12/07/2022	24	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 3	A Concessionária poderá escolher a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA?	<p>Esclarece-se que, consoante o item 3 do Anexo VIII, deverão ser firmados dois instrumentos de administração de contas, sendo um para a operacionalização da Conta Aporte e um para a operacionalização do Sistema de Garantias.</p> <p>O instrumento para a operacionalização do Sistema de Garantias deverá ser celebrado com a instituição financeira na qual o Município de São Paulo recebe as transferências da Conta Salário Educação, a fim de possibilitar a eficácia do mecanismo previsto.</p> <p>O instrumento para a operacionalização da Conta Aporte prescinde de tal requisito, podendo a Instituição Depositária ser selecionada observando parâmetros e critérios que favoreçam a financiabilidade do projeto, devendo-se, nesta hipótese, não gerar ônus adicionais ao Poder Concedente e, em qualquer hipótese, respeitar as regras contratuais para pagamento do aporte.</p>
12/07/2022	25	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 4.1	<p>A cláusula 4.1 do Apêndice I do Anexo VIII do Contrato cita que a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA deverá vincular e manter vinculada e sob movimentação restrita durante toda a vigência deste INSTRUMENTO a CONTA GARANTIA, para a finalidade exclusiva de constituição da GARANTIA SPDA em favor da CONCESSIONÁRIA. Ela não cita no entanto a constituição da CONTA APORTE.</p> <p>A cláusula 5.1 do Anexo VIII (DIRETRIZES PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS) indica que a CONTA APORTE será constituída por meio de instrumento a ser celebrado entre o PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA e a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA.</p> <p>Assim, de forma a compatibilizar os dois documentos, entendemos que a CONTA APORTE deve ser citada na cláusula 4.1 do Apêndice I do Anexo VIII como uma das contas que a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA deverá vincular e manter vinculada até o término do seu uso.</p>	<p>A conta aporte será gerida por instrumento de administração de contas a ser celebrado entre a Concessionária, o Poder Concedente e uma Instituição Depositária e deverá obedecer às diretrizes constantes no Anexo VIII.</p> <p>Não consta nos documentos editacionais a minuta do instrumento de administração de contas que será celebrado para a administração da Conta Aporte, embora entenda-se que ele poderá seguir a mesma estrutura e conter as cláusulas constantes no Apêndice I do Anexo VIII que lhe forem pertinentes.</p>
12/07/2022	26	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 5.1	<p>O referido item indica que "...constitui obrigação do PODER CONCEDENTE instituir garantia em favor da CONCESSIONÁRIA, antes da DATA DA ORDEM DE INÍCIO do CONTRATO, que será prestada pela SPDA por meio do penhor dos créditos depositados na CONTA GARANTIA, para todos os fins deste INSTRUMENTO..."</p> <p>Entendemos que deve estar explícito que esta não é a garantia única a ser firmada. O sistema de garantias engloba também o fluxo dos recursos do QUOTA SALÁRIO EDUCAÇÃO e o saldo depositado na CONTA APORTE.</p> <p>Entendemos que todas as garantias devem ser citadas de maneira equivalentes, de forma a reforçar toda a estrutura de garantias do contrato</p>	<p>O item em referência está na cláusula referente à GARANTIA SPDA. Deste modo, ainda que sejam outras as contas que compõem o sistema de garantias, a remissão na redação da cláusula à garantia SPDA justifica-se pela pertinência temática da conta à cláusula.</p>
12/07/2022	27	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 6.1	em visita nos CEUs existentes foi identificado que algumas unidades não possuem piscina aquecida e que mesmo assim algumas contas mensais chegam ao valor de R\$81.000,00 mensal, solicitamos esclarecimento sobre a grande variação frente ao informado nos arq	Os gastos projetados no Anexo V do Edital - Plano de Negócios de Referência, são apenas referenciais. Não é passível de esclarecimento sobre a variação ao valor informado uma vez que não há, no questionamento, a apresentação da conta referida, ano-base e objeto em específico.
12/07/2022	28	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 9.4	<p>A cláusula 4.1 do Apêndice I do Anexo VIII do Contrato cita que a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA verificará a existência de inadimplemento por parte do PODER CONCEDENTE e transferirá os recursos da CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO à CONCESSIONÁRIA, na forma da subcláusula 9.3, até o limite do valor devido pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA, seja para o pagamento de CONTRAPRESTAÇÕES MENSAS EFETIVAS, seja para o pagamento de indenizações, inclusive por investimentos não amortizados no caso de extinção antecipada do CONTRATO.</p> <p>Isso indica que é obrigatório que a INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA deste contrato seja a mesma instituição financeira que controla a CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO. Está correto o nosso entendimento? Se sim, como será feito em caso de necessidade de troca da INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA?</p> <p>Adicionalmente, sob qual secretaria está o controle da CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO? Quem é o titular da referida conta? Este titular também irá assinar o contrato de AGENTE DE GARANTIAS E ADMINISTRAÇÃO DE CONTAS?</p> <p>Adicionalmente, e se o PODER CONCEDENTE resolver mudar a agência e conta onde são depositados a CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO? Poderá o gerente responsável por uma agência interferir na conta controlada por outro? Como funcionará tal mecanismo?</p>	<p>Sim, a instituição depositária que irá administrar o Sistema de Garantias deverá ser a mesma conta que controla a transferência de recursos da Conta Salário Educação. Caso a instituição financeira na qual o Município recebe as transferências da Conta Salário Educação seja alterada, o contrato de administração de contas deverá ser novado, de modo a constar como parte a nova instituição depositária.</p> <p>Esclarece-se, ainda, que a titularidade da Conta Salário Educação é da Prefeitura do Município de São Paulo, e o contrato será assinado pelos agentes públicos com poderes de firma pelo Município delegados pelos atos normativos competentes.</p> <p>Do mesmo modo, o contrato será celebrado com a instituição financeira de modo centralizado, não sendo vinculado a uma agência em específico.</p>

12/07/2022	29	Apêndice I do Anexo VIII do Contrato - Item 9.7	<p>A cláusula 4.1 do Apêndice I do Anexo VIII do Contrato cita que O PODER CONCEDENTE deverá manter a CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO, de sua titularidade, destinada ao recebimento da integralidade do fluxo da Quota Salário-Educação, sob custódia da INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA.</p> <p>Mas e se o PODER CONCEDENTE transferir a titularidade da CONTA SALÁRIO EDUCAÇÃO para outra instituição financeira, ou mesmo para outra agência, ainda que seja da mesma instituição financeira?</p>	<p>Caso a instituição financeira na qual o Município recebe as transferências da Conta Salário Educação seja alterada, o contrato de administração de contas deverá ser novado, de modo a constar como parte a nova instituição depositária.</p>
12/07/2022	30	Anexo V do Edital - Plano de Negócios Referencial - Item 5.2.1	<p>Conforme tabela apresentada no Anexo V do Edital (Plano de Negócios Referencial), no seu item 5.2.1, o custo anual estimado com manutenções gerais é de R\$2.999MM. Em posterior publicação de esclarecimentos, foi publicado o detalhamento desse valor, sendo que o valor anual estimado para o item de manutenção de obras é de R\$ 1.973.363,07, que representa um valor mensal de R\$ 164.448,92. Segundo justificativo apresentada, esse valor corresponde a um % de custo da obra, como uma espécie de depreciação do bem. Esse racional talvez atendessem bem no caso de uma manutenção preventiva, dentro de um plano de conservação, com manutenções periódicas previstas.</p> <p>Ocorre que o contrato em questão exige não apenas o referido plano de conservação, para que os indicadores de desempenho sejam alcançados, mas também uma manutenção corretiva em larga escala e imediata. No item 11.5 do Anexo III do Contrato (Caderno de Encargos da Concessionária) existem diversos chamados que precisam ser atendidos no período entre 2 a 6 horas, tais como, mas sem se limitar a, vazão de água insuficiente, fios desencapados ou curto circuito, fornecimento insuficiente de gás, mobiliário avariado, ferragens, presença de sujeira na piscina, dentre outros.</p> <p>Observem que as disciplinas de atuação são diversas, necessitando a concessionária ter na sua equipe profissionais como eletricitas, bombeiros hidráulicos, oficiais de manutenção predial, pintores, serralheiros, dentre outros. Observem ainda que a distância entre os CEUS é relevante, sendo necessário para cumprimento dos prazos, diversas equipes trabalhando simultaneamente. Por fim, destaca-se que o horário de funcionamento dos CEUS é muito extenso, funcionando 16 horas por dias durante a semana e também com funcionamento previsto para sábado e domingo, exigindo mais uma vez uma multiplicação de funcionários disponíveis.</p> <p>Por fim, cabe destacar a quantidade de pessoas que pode abrir chamado. Todos os chamados citados acima podem ser abertos por qualquer usuário do CEU, sejam ele diretores, professores, alunos, usuários das áreas de cultura e lazer, ou qualquer outra pessoa que frequente o ambiente. Estima-se portanto que mais de 15mil pessoas podem abrir chamados de manutenção. Não sabemos ainda precisar a quantidade, os tipos e a qualidade dos chamados abertos, mas o universo possível é muito grande e preocupa.</p> <p>Diante desse cenário, entendemos que estamos num problema de qualidade pretendida pelos serviços. Nos parece que a qualidade pretendida pelo quadro de indicadores de desempenho e pelo caderno de encargos da concessionária não condiz com o orçamento proposto.</p> <p>Diante desse cenário, questionamos: Foi feita uma estimativa de mão de obra, materiais e demais custos sob esse ponto de vista? Caso negativo, é possível que sejam feitas algumas limitações na manutenção, como por exemplo, os prazos para os chamados e o atendimento destes serem apenas em dias úteis, das 08 às 18 horas?</p>	<p>Todas as estimativas de mão de obra e materiais foram realizadas tendo como base os padrões de qualidade exigidos, o horário de funcionamento dos CEUs e as demandas das populações ao redor. Com relação aos chamados mencionados, como água insuficiente ou fios desencapados, entende-se que são ocorrências que demandam maior urgência de resolução, uma vez que impactam as atividades educacionais ou a própria segurança de Educandos e Funcionários. Observa-se também que tais falhas estão diretamente relacionadas ao projeto construtivo, sendo minimizadas suas ocorrências a depender da qualidade dos parâmetros arquitetônicos adotados.</p>
12/07/2022	31	Anexo V do Edital - Plano de Negócios Referencial - Item 5.2.1	<p>Segundo esclarecimento publicado, onde o custo do OPEX foi detalhado, foi possível observar que a manutenção foi orçada considerando um % em cima do valor da obra. Observem no entanto que essa métrica é muito falha, pois o custo de manutenção nesse caso é o mesmo para um prédio que funciona apenas em horário comercial e para outro que funciona das 07 da manhã às 23 horas da noite, além de sábados e domingos. Esse último caso é o caso do CEU. Considerando que para diversas manutenções, o prazo de atendimento é muito curto, o tempo de funcionamento do prédio faz toda diferença para os CEUS, pois precisam ser considerados dois turnos distintos de trabalho durante a semana e uma equipe extra aos finais de semana</p>	<p>O quantitativo de equipes operacionais está precificado junto à linha de OPEX para zeladoria e contempla período de trabalho noturno e aos finais de semana.</p> <p>Com relação aos prazos de atendimento, os menores concentram-se nas ocorrências que são de simples resolução ou que não impactam o dia-a-dia do CEU. 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.</p>
12/07/2022	32	Anexo V do Edital - Plano de Negócios Referencial - Item 5.2.1	<p>Segundo esclarecimento publicado, onde o custo do OPEX foi detalhado, foi possível observar que a manutenção foi orçada considerando um % em cima do valor da obra. Observem no entanto que essa métrica é muito falha, pois o custo de manutenção nesse caso é o mesmo para um prédio que funciona apenas em horário comercial e para outro que funciona das 07 da manhã às 23 horas da noite, além de sábados e domingos. Esse último caso é o caso do CEU. Considerando que para diversas manutenções, o prazo de atendimento é muito curto, o tempo de funcionamento do prédio faz toda diferença para os CEUS, pois precisam ser considerados dois turnos distintos de trabalho durante a semana e uma equipe extra aos finais de semana</p>	<p>O quantitativo de equipes operacionais está precificado junto à linha de OPEX para zeladoria e contempla período de trabalho noturno e aos finais de semana.</p> <p>Com relação aos prazos de atendimento, os menores concentram-se nas ocorrências que são de simples resolução ou que não impactam o dia-a-dia do CEU. 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.</p>
12/07/2022	33	Data-Room - Tabela CAPEX - Custo incrementais	<p>Não identificamos os custos incrementais referente as Contêntões. Lembramos que devido aos limites geométricos dos terrenos, alguns CEUs necessitarão de contêntões robustas para sua construção. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?</p>	<p>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.</p>

12/07/2022	34	Anexo IV do Edital - Plano de Ocupação Referencial - Item 3.2	Foi realizado um estudo para implantação dos CEUs em questão no Plano de Ocupação Referencial. Ao analisar a implantação sugerida para o CEU Ermelino Matarazzo identificamos que o projeto sugerido é inviável devido à grande contenção de aproximadamente 13 metros de altura que será necessária entre o Bloco Esportivo e a Rua São Vicente de Minas. Além da inviabilidade executiva de construção desta contenção no local indicado, o Bloco Esportivo terá grandes impactos por estar muito próximo da contenção, inviabilizando por exemplo a ventilação natural dos ambientes. Solicitamos esclarecimento quanto à viabilidade de engenharia da contenção supracitada e se os custos foram considerados no CAPEX.	O projeto apresentado no documento é referencial e preliminar. O Licitante poderá sugerir a melhor implantação e solução de engenharia no terreno citado, desde que respeitadas as especificações exigidas acerca dos CEUs. Os custos referentes a aspectos de obra estão devidamente precificados no CAPEX e seus componentes.
12/07/2022	35	Data-Room - Tabela CAPEX - Custo de Equipamentos extras para os 5 CEUs - Ar-condicionado	Foi informado um custo de R\$ 280.331,50 para os equipamentos de Ar Condicionado dos 5 CEUs, o que totaliza um valor de R\$ 56.066,30 por CEU. O Programa de necessidades determina que diversos ambientes devem possuir Ar condicionado, dentre eles alguns ambientes com grande impacto. Conforme pesquisas de mercado identificamos que os custos para atender a compra dos Equipamentos de Ar condicionado esta pelo menos 6 vezes inferior aos valores mais baixos de mercado, além disso, identificamos apenas os custos dos equipamentos, não identificamos os custos necessários para infraestrutura do sistema e a mão de obra especializada para instalação de todo o sistema de Climatização, considerando estes valores entendemos que o valor considerado esta aproximadamente 15 vezes abaixo dos valores de mercado. Esses custos serão revistos ou a Concessionária terá direito a reequilíbrio futuro por estes?	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. Com relação à divergência de preços, destacam-se os tipos de equipamentos considerados para a estimativa de valor da modelagem econômica-financeira do projeto: Ar Condicionado Split Piso Teto 48000 BTUs Frio 220V Trifásico ; Ar-Condicionado Split Piso Teto 60.000 BTUs S6 Frio 220V Trifásico.
12/07/2022	36	Minuta do Contrato - Cláusula 6.4.3. Caso o intervalo entre a DATA DA ORDEM DE INÍCIO e a disponibilização integral da ÁREA DA CONCESSÃO, livre e desimpedida, ultrapasse o período de 3 (três) meses, a CONCESSIONÁRIA poderá pleitear a readequação de prazos referentes aos encargos relacionados aos CEUs dispostos nas áreas disponibilizadas ulteriores, ou eventual recomposição econômica-financeira do CONTRATO.	O Contrato de Concessão possui uma Cláusula que determina que o Poder Concedente pode liberar os terrenos com 3 meses após a assinatura da Ordem de Serviço. Esta Cláusula é existente desde a Consulta Pública que iniciou em novembro de 2021. Passados os 08 meses após a consulta pública gostaríamos de saber a respeito do andamento do processo do CEU Cidade Ademar e se o terreno está livre e desimpedido.	Esclarece-se que o processo de desapropriação, n° TJSP 1043473-59.2020.8.26.0053 teve sua última decisão exarada no dia 07 de julho de 2022, homologando o valor requerido pelo perito para a realização de laudo prévio e intimando a municipalidade para que proceda ao recolhimento do valor remanescente de R\$21.000,00 em até 15 dias. Feito o depósito, deverá ser intimado o perito para o início dos trabalhos.