



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
14/07/2022	1	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU (R\$ Milhões)	A Tabela 1 indica novo valor de CAPEX de 394,673 milhões para os cinco CEUs (incluso Projetos e excluído Mobiliário). A soma das áreas construídas dos CEUs que constam no Plano de Ocupação Referencial (POR) é de 86.218,80 m ² , resultando em um valor médio de construção de aproximadamente R\$ 4.580/m ² . Se retirarmos as áreas Complementares e de Piscinas e Quadras Descobertas, tem-se área de 81.344,20 m ² , resultando em um valor médio de construção de aproximadamente R\$ 4.852/m ² , estando ainda abaixo das referências construídas, como pode ser visto no esclarecimento anterior da Concorrência EC 002/2022, Item 15 de 29/04/22, onde um dos solicitantes colocou uma referência de concorrência para construção de CEUs no município de São Paulo no ano de 2015, sendo identificado que o valor proposto pelos vencedores da concorrência foi aproximadamente R\$ 4.183,09 por m ² de área construída na base de Janeiro 2016 (atualizando pelo INCC para abril de 2022), o valor por m ² é de R\$ 6.297,78 por m ² de área construída. Há aspectos que precisam ser considerados, como os impactos da pandemia, inflação elevada e insegurança institucional e jurídica que podem afetar a viabilidade financeira do projeto. Outra questão é que uma concessão, tem como objetivo principal a prestação de serviços, podendo ser precedida de obras que resultará em maior empenho da Concessionária em executar as obras com a qualidade adequada para que a mesma possa operar dentro das expectativas desta prestação de serviços de longo prazo, evitando-se também os conflitos entre o Executor e o Operador. Reforça-se o que já foi colocado anteriormente que, mesmo com a eficácia da Concessionária, o fato de ser uma concessão não altera os preços de mercado. Desta forma, solicitamos a revisão dos valores de CAPEX compatíveis com o atual cenário econômico, a fim de evitar um desequilíbrio do contrato logo no seu início.	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.
14/07/2022	2	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - "Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU (R\$ Milhões)"; "Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU (R\$ Milhões)" e "Tabela 4 – Fluxo de Caixa projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)"	Na Tabela 1 do PNR há indicação de valor para Mobiliário de R\$ 18,493 milhões. Tendo em vista que estes ativos geralmente têm vida útil menor que o prazo desta PPP, não identificamos no Fluxo de Caixa Projetado da Tabela 4, o reinvestimento para isso. Na Cláusula 5.2 do Item de Custos e Despesas, cita o Item "(vii) manutenções gerais, incluindo manutenções, reparos e substituições de MOBILIÁRIOS". Entendemos que os mobiliários são ativos, portanto, deveriam constar como reinvestimento e não como despesa operacional, entendemos ser necessário valor específico para isso (reinvestimentos), além do item de manutenção, que inclui os reparos de mobiliários e eventuais substituições por danos/avarias.	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.
14/07/2022	3	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU (R\$ Milhões) - Item "Fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefone"	Pela Tabela 2, o valor médio mensal por CEU para fornecimento de água, energia, esgoto, gás e telefone, é de R\$ 55.000,00. Analisando os dados disponibilizados, dos esclarecimentos anteriores da Concorrência EC 002/2022, mais especificamente os dados médios de energia elétrica e água/esgoto dos CEUs das DREs de São Mateus e Pirituba/Jaraguá, chega-se aproximadamente ao valor referenciado na Tabela 2, ainda sem a considerar o fornecimento de gás e telefone, portanto, este valor será insuficiente, mesmo que sejam valores menores. Por mais que os projetos dos novos CEUs tenham como meta a otimização dos espaços, eficiência energética e uso racional dos recursos, não há como assumir custos menores, ainda mais em um contrato de longo prazo, visto que a contraprestação mensal máxima já foi determinada pelo Poder Concedente com base nestes valores, podendo gerar desequilíbrio do contrato no início da operação dos CEUs. Solicitamos a revisão dos valores de OPEX.	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.
14/07/2022	4	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU (R\$ Milhões) - Item "Pessoal/Administrativo"	Pela Tabela 2, o valor médio mensal por CEU para Pessoal/Administrativo, é de R\$ 50.000,00. Este valor deve cobrir não somente as pessoas que farão a administração dos CEUs, mas também a equipe que fará a gestão do contrato de concessão com atendimento às exigências do Poder Concedente quanto às informações, relatórios, indicadores de desempenho, gestão integrada, portanto, este valor será insuficiente para manter equipes capacitadas para a boa gestão dos CEUs. A planilha de custos do OPEX (Esclarecimento nº2 de 23/06/22) informa a equipe administrativa para os 5 CEUs, porém o valor indicado não será suficiente para cobrir os salários e encargos, fora a equipe da SPE. Por mais que a Concessionária seja eficaz na gestão do contrato, há um limite mínimo em termos de quantidade e de perfil de profissionais para uma boa prestação de serviços, não havendo como assumir custos menores, ainda mais em um contrato de longo prazo, visto que a contraprestação mensal máxima já foi determinada pelo Poder Concedente com base nestes valores, podendo gerar desequilíbrio do contrato no início da operação dos CEUs. Solicitamos a revisão destes 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.
14/07/2022	5	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU (R\$ Milhões) - Item "Manutenções Gerais" (manutenções, reparos e substituições de MOBILIÁRIOS)	Pela Tabela 2, o valor médio anual por CEU para Manutenções Gerais, é de R\$ 600.000,00. Este valor não será suficiente, tendo em vista que, além da manutenção, há que se considerar reformas pelo tempo de uso das instalações neste período de 25 anos. Uma referência é a licitação da SPOBRAS Nº 001/2022, cujo escopo é a reforma de 26 CEUs com tempo médio de operação de 16 anos e valor médio de R\$ 8,5 milhões por CEU, o que demonstra que além das manutenções efetuadas nestas unidades, faz-se necessária a execução de reformas pelo tempo de uso. Sabe-se que o padrão de execução das obras tem impacto nas manutenções, o que justifica a necessidade de maior investimento em CAPEX, mas há que se considerar que neste período de 25 anos do contrato, serão necessárias reformas pelo uso intenso das instalações. Outro fator também que merece destaque são os roubos, furtos, depredações e vandalismo que precisam de um limite junto ao Poder Concedente, pois essa incerteza, torna difícil a projeção do resultado deste contrato. Não há como assumir custos menores, ainda mais em um contrato de longo prazo, visto que a contraprestação mensal máxima já foi determinada pelo Poder Concedente com base nestes valores, podendo gerar desequilíbrio do contrato no início da operação dos CEUs. Solicitamos a revisão desses 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.

14/07/2022	6	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU (R\$ Milhões) - Item "Manutenção de Áreas Verdes"	Pela Tabela 2, o valor médio mensal por CEU para Manutenção de Áreas Verdes, é de aproximadamente R\$ 8.600,00. Este valor será insuficiente para cobrir mensalmente a mão de obra especializada com encargos sociais mais o material para reposição e manutenção das espécies vegetais. Por mais que a Concessionária seja eficaz na contratação deste serviço, há que se considerar a grande área verde que deverá ser conservada, não havendo como assumir custos menores, ainda mais em um contrato de longo prazo, visto que a contraprestação mensal máxima já foi determinada pelo Poder Concedente com base nestes valores, podendo gerar desequilíbrio do contrato no início da operação dos CEUs. Solicitamos a revisão destes 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.
14/07/2022	7	"03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - Cláusula 6.5.2" "07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Cláusulas 5.3 e 5.4 e Tabela 4"	Conforme cláusula 6.5.2. "A CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar, desde a DATA DA ORDEM DE INÍCIO até a DATA DO LICENCIAMENTO os campos de futebol e espaços livres inseridos nas parcelas da ÁREA DA CONCESSÃO onde serão implantados os CEUs e Ermelino Matarazzo e Grajaú para uso pela comunidade e USUÁRIOS." E, conforme esclarecimento anterior da Licitação EC 002/2022, item 6 de 29/04/22, foi informado que a modelagem do projeto incorporou estas despesas pré-operacionais. Nos Custos e Despesas do Fluxo de Caixa Projetado do PNR, constam nos dois primeiros anos, os custos e despesas com parte da equipe administrativa e seguros, conforme cláusulas 5.3 e 5.4 do PNR. Poderiam indicar onde se encontram estas despesas pré-operacionais?	Esclarece-se que tais despesas pré-operacionais foram incorporadas no OPEX Direto.
14/07/2022	8	07_Anexo_V_do_Edital_Plano_de_negocios_referencial_v7 - Tabela 4 – Fluxo de Caixa projetado do Plano de Negócios de Referência (R\$ Milhões)	Poderiam detalhar como foi elaborado o cálculo do crédito de PIS/COFINS? Entendemos que o valor de crédito está acima do que normalmente se considera nas modelagens.	O crédito PIS/COFINS dividiu-se entre OPEX e CAPEX. Para o cálculo de crédito PIS/COFINS de OPEX considerou-se a alínea "Serviços Terceirizados e Utilidades" e aplicou a esta alínea a alíquota de PIS/COFINS. Para o cálculo de crédito PIS/COFINS de CAPEX considerou-se a percentagem de participação de materiais e despesas administrativas, advinda do CUB, aplicou-se a alíquota de PIS/COFINS sobre tal percentagem e, por fim, multiplicou-se pelo valor de contraprestação referente ao CAPEX.
14/07/2022	9	08_Anexo_III_do_Contrato_CEC_PPP_Novos_CEU_v30_limpa - 2. DIRETRIZES DE PROJETO E OBRA - Diretrizes Gerais de Projeto e Obra - A Cláusula 2.14, cita que "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 remobiliagem 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".	Poderiam esclarecer melhor esta cláusula? Gostaríamos de entender se, se trata de um único evento durante todo o prazo da concessão ou, pode ocorrer mais vezes em um período de 23 anos, visto que, da forma como é colocado, é "sob risco exclusivo" da CONCESSIONÁRIA. Esse tipo de incerteza, torna difícil a projeção do resultado deste contrato que, só pelo longo prazo, o torna ariscado em um ambiente de instabilidade institucional, política, jurídica e econômica. O concessionário tem que prever estas incertezas para avaliar a viabilidade do contrato, visto que a contraprestação mensal máxima já foi determinada pelo Poder Concedente.	Esclarece-se que o evento em questão, e por conseguinte o seu custo, pode ocorrer mais de uma vez no período de operação dos CEUs, assim como também existe a possibilidade de não ocorrência de tal situação.
14/07/2022	10	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.4k. Comções sociais e/ou protestos públicos que comprometam a execução OBJETO e/ou causem danos aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO	Para assumir integralmente esse risco, a Concessionária deveria contingenciá-lo, porém, apesar de ser um risco previsível, ele tem consequências incalculáveis para uma precificação e contratação de seguro, além do fato de não caber na contraprestação máxima que já foi determinada pelo Poder Concedente sem esse contingente. Entendemos que esse risco deve ser compartilhado com o Poder Concedente.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	11	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.4m. Roubo, furtos, destruição, perda ou avarias nos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou nos ativos da CONCESSIONÁRIA, cuja materialização não tenha sido provocada pelo PODER CONCEDENTE	Por mais que se tenha serviços de Vigilância, Segurança e Monitoramento, sabe-se que pelas condições locais e grande movimentação de pessoas todos os dias da semana, o risco de roubos e vandalismo é grande, portanto, entendemos que esse risco deve ser compartilhado com o Poder Concedente, sendo estabelecido um limite/tolerância.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	12	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.4n. Perceção, destruição, roubo, furto, depreciação, vandalismo, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO, incluindo sua reposição e/ou reparo ressaldado o disposto no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO no que se refere ao impacto no FATOR DE DESEMPENHO	Por mais que se tenha serviços de Vigilância, Segurança e Monitoramento, sabe-se que pelas condições locais e grande movimentação de pessoas todos os dias da semana, o risco de depreciação e vandalismo é grande, portanto, entendemos que esse risco deve ser compartilhado com o Poder Concedente, sendo estabelecido um limite/tolerância, ressalvado o disposto no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO no que se refere ao impacto no FATOR DE DESEMPENHO.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	13	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.4p. Sinistros que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, inclusive riscos de engenharia e responsabilidade civil, as hipóteses de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, bem como a variação no seu preço.	Entendemos que na hipótese de CASO FORTUITO ou FORÇA MAIOR, devem ser tratados na CLÁUSULA 34ª DOS RISCOS COMPARTILHADOS.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	14	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.4q. Interrupção e/ou intermitência no fornecimento de energia elétrica, água, ou outros serviços necessários ao funcionamento das atividades exploradas na CONCESSÃO	Entendemos que esse risco deve ser do Poder Concedente, caso a interrupção e/ou intermitência não tenha sido causada pela Concessionária (Parceiro Privado), ressalvado o disposto no ANEXO IV – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO no que se refere ao impacto no FATOR DE DESEMPENHO.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	15	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.5h. Custos incorridos e as perdas assumidas em razão da alteração superveniente de normas do Corpo de Bombeiros, de normas técnicas e/ou de normas de segurança	Entendemos que alterações supervenientes ao contrato devem ser assumidas pelo Poder Concedente.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	16	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_v11 - CAPÍTULO IX – DA ALOCAÇÃO DE RISCOS - CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA - Cláusula 32.6c. Existência de condições adversas do solo/terreno da ÁREA DA CONCESSÃO que comprovadamente atrasem o cronograma do PROGRAMA DE IMPLANTAÇÃO ou representem aumento de custos.	No caso de existência de condições adversas do solo/terreno da ÁREA DA CONCESSÃO que não sejam conhecidas até a data de publicação do EDITAL e/ou que sejam de difícil identificação/constatação mesmo com a realização de sondagens, entendemos que este risco deve ser tratado na CLÁUSULA 34ª DOS RISCOS COMPARTILHADOS.	Informa-se que o entendimento não será incorporado.
14/07/2022	17	11_Anexo_IV_do_Contrato_SMD_v18 - 2. CÁLCULO DO FATOR DE DESEMPENHO (FD)	Verificamos que houve a redução da Nota de 3,9 para 3,8, além da alteração da fórmula do IQD (Índice de Qualidade e Disponibilidade), porém ainda permanece um sistema de mensuração rigoroso e que contempla 30% da composição do cálculo do FDI de cada CEU, apurado por meio de Pesquisas de Satisfação que podem não retratar adequadamente o desempenho da Concessionária. O ideal é que seja utilizado em menor proporção no cálculo e em maior proporção para o conhecimento/entendimento da percepção que os usuários têm dos serviços, podendo direcionar ações de conscientização ou esclarecimento ou de correção. O parâmetro da Pesquisa de Satisfação para Nota 4 é "Desempenho Plenamente Satisfatório" e para Nota 3 é "Desempenho Satisfatório". Da forma como estes parâmetros estão colocados, a Concessionária atende satisfatoriamente com Nota 3, sendo a Nota 4 percebida como algo além do satisfatório que, em uma pesquisa de satisfação com usuários, pode potencializar a questão da subjetividade. Sugerimos a redução do percentual dos indicadores avaliados por Pesquisas de Satisfação para 10%, além da redução da Nota de 3,8 para 3,5. Sem prejuízo ao disposto na Cláusula 36.1 da minuta de contrato, sugere-se o estabelecimento de revisões ordinárias dos indicadores de desempenho a cada dois anos.	Informa-se que a sugestão não será incorporada.

14/07/2022	18	01_Edital_PPP_CEU_s_v11	<p>Diante da 2ª republicação da 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, a qual foi "deserta" e, levando-se em consideração que houve mudanças significativas no valor de CAPEX e APORTE e, menos significativa no OPEX, que tem peso considerável neste contrato de concessão de 25 anos, solicita-se prazo adicional de 60 dias para entrega das propostas, a fim de que seja feita uma melhor análise da viabilidade desta concessão sem riscos de desequilíbrios que podem prejudicar todas as partes envolvidas, Poder Concedente, Concessionária e os usuários.</p>	Informa-se que a solicitação não será aceita.
------------	----	-------------------------	---	---