



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	11_Anexo_IV_do_Contrato_SMD_v18 (2. CÁLCULO DO FATOR DE DESEMPENHO - FD)	Apesar da alteração feita nesta republicação, entende-se que o sistema de mensuração continua rigoroso. Outra questão é que a composição do cálculo do FDI tem peso de 30% apurado por meio de Pesquisas de Satisfação que tem certo fator de subjetividade. No Sistema de Mensuração de Desempenho (SMD), o parâmetro da Pesquisa de Satisfação para Nota 4 é "Desempenho Plenamente Satisfatório" e para Nota 3 é "Desempenho Satisfatório", ou seja, com nota 3 atende-se satisfatoriamente, sendo a nota 4, talvez entendida pelos entrevistados como algo além do que seja satisfatório. Solicita-se a redução do percentual dos indicadores avaliados por Pesquisas de Satisfação para 5%, além da redução da Nota de 3,8 para 3,5.	Informa-se que a solicitação não será incorporada.
15/07/2022	2	07_Anexo_V_do_Editado_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 4 – Fluxo de Caixa projetado do Plano de Negócios de Referência)	Poderiam esclarecer as considerações utilizadas para o cálculo do crédito de PIS/COFINS, visto que os valores considerados no fluxo são maiores do que os considerados, trazendo impacto direto no resultado.	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 porcentagem de participação de materiais e despesas administrativas, advinda do CUB, aplicou-se a alíquota de PIS/COFINS sobre tal porcentagem e, por fim, multiplicou-se pelo valor de contraprestação referente ao CAPEX.
15/07/2022	3	07_Anexo_V_do_Editado_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU)	Na Tabela 1, o novo valor de CAPEX sem mobiliário é de 394,673 milhões para os cinco CEUs. No Plano de Ocupação Referencial – POR consta área total construída de 86.218,80 m² e se forem excluídas as áreas Complementares e de Piscinas e Quadras Descobertas, chega-se a uma área de 81.344,20 m². Utilizando-se esta área, chega-se a um valor médio de construção de aproximadamente R\$ 4.850/m², que está abaixo dos valores praticados pelas construtoras. Isso ficou evidenciado em uma das questões da concorrência anterior, onde foi apresentado um valor atualizado por INCC de R\$ 6.297,78/m² de área construída. O momento atual é de muita instabilidade econômica, somado aos impactos irreversíveis da pandemia do novo coronavírus e, como citado no questionamento anterior, por mais que a Concessionária seja eficaz em suas contratações, não há como reduzir muito os preços de mercado. Outra questão, é que um dos resultados esperados da decisão de se executar obras dentro de um contrato de concessão, é obter um nível de qualidade elevado e compatível para uma operação de 25 anos, além de evitar os conflitos de quem executa e de quem opera as instalações. Solicita-se assim, a revisão dos valores de CAPEX compatíveis com o atual cenário econômico e o nível de qualidade esperado para um contrato de concessão.	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_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 1 – Investimentos estimados por CEU e Tabela 4 - Fluxo de Caixa projetado do Plano de Negócios de Referência)	O valor de Mobiliário que consta na Tabela 1 do Plano de Negócio de Referência é de R\$ 18,493 milhões. Entende-se que o conteúdo do Item Mobiliário seja considerado como ativo e que têm vida útil menor que o prazo desta concessão, tendo que haver sua substituição para atender às exigências deste contrato, porém não foi identificado o reinvestimento destes ativos no Fluxo de Caixa Projetado. Solicita-se a inclusão deste valor de reinvestimento no CAPEX, não podendo ser aceito que este valor esteja incluído no item de Manutenções Gerais.	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	07_Anexo_V_do_Editado_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU Pessoal/Administrativo)	O valor médio por CEU para Pessoal/Administrativo que consta na Tabela 2 é de R\$ 50.000,00/mês. Este valor é insuficiente para compor a equipe administrativa dos CEUs, além da equipe de gestão do da SPE que deverá atender às várias exigências do contrato com profissionais adequados, seja em termos de quantidade, seja em termos de capacidade. A equipe de administração indicada na planilha de custos do OPEX (Esclarecimento nº2 de 23/06/22), que contempnia um diretor administrativo/financeiro, 4 administradores de compras e contratos, 6 assistentes de compras e contratos, 2 gerentes, 4 advogados contratuais, 4 contadores, 5 administradores para atuar nos CEUs diariamente, além de pacote de internet e telefone, não cabe no valor indicado, ainda mais quando se considera a equipe da SPE. Solicita-se a revisão deste valor para permitir a adequada administração/gestão do contrato, a fim de evitar desequilíbrios que podem afetar a sustentabilidade deste contrato de longo prazo.	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	6	07_Anexo_V_do_Editado_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU Manutenções Gerais)	O valor médio por CEU para Manutenções Gerais, é de R\$ 600.000,00/ano. Mesmo que as obras sejam executadas adequadamente, há que se considerar a execução de reformas durante o período de 25 anos, além das manutenções gerais, tendo em vista o uso intenso das instalações e problemas de vandalismo, depredação e roubos/furtos. Solicita-se a revisão deste valor para permitir a adequada manutenção e conservação das instalações conforme exigido pelo Poder Concedente, a fim de evitar desequilíbrios que podem afetar a sustentabilidade deste contrato de longo prazo.	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	7	07_Anexo_V_do_Editado_Planos_de_negocios_referencial_v7 (Tabela 2 – Custos e despesas anuais estimados por CEU Manutenção de Áreas Verdes)	O valor médio por CEU para Manutenção de Áreas Verdes, é de R\$ 8.666,00/mês. Se considerarmos a mão de obra especializada e os insumos para a devida manutenção das extensas áreas verdes dos CEUs, conclui-se que este valor é insuficiente e, por mais que a Concessionária seja eficaz nas suas aquisições, não há como atender a prestação de serviços adequadamente, portanto, solicita-se a revisão deste valor.	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	8	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_s_v11 (CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA) - Cláusula 32.4k Comoções sociais e/ou protestos públicos que comprometam a execução OBJETO e/ou causem danos aos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO	Solicita-se o compartilhamento deste risco com o Poder Concedente, visto ser de difícil precificação e pelo que entendemos não foi considerado no Fluxo de Caixa do projeto.	Esclarece-se que a solicitação não será incorporada.
15/07/2022	9	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_s_v11 (CLÁUSULA 32ª RISCOS EXCLUSIVOS DA CONCESSIONÁRIA) - Cláusula 32.4k Roubos, furtos, destruição, perda ou avarias nos BENS VINCULADOS À CONCESSÃO ou nos ativos da CONCESSIONÁRIA cuja materialização não tenha sido provocada pelo PODER CONCEDENTE	Solicita-se o compartilhamento deste risco com o Poder Concedente, com estabelecimento de limite/tolerância, visto que a grande movimentação de pessoas aumenta o risco de roubos e vandalismo.	Esclarece-se que a solicitação não será incorporada.
15/07/2022	10	03_Minuta_do_Contrato_PPP_CEU_s_v11 (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	Solicita-se que este risco seja assumido pelo Poder Concedente, caso seja superveniente à esta licitação.	Esclarece-se que a solicitação não será incorporada.
15/07/2022	11	01_Edital_PPP_CEU_s_v11	A 2ª republicação da Concorrência nº EC/007/2022/SGM-SEDP ocorreu dois dias depois da data de entrega das propostas da Concorrência nº EC/002/2022/SGM-SEDP de 14/06/2022 (deserta). Nesta republicação houve mudanças consideráveis no valor do CAPEX e do APORTE e menor no OPEX, o qual regerá este contrato de prestação de serviços de 25 anos. Desta forma, solicita-se prazo adicional de 90 dias para entrega das propostas, a fim de permitir uma análise aprofundada do escopo dos serviços e consequente verificação da viabilidade deste contrato de longo prazo.	Esclarece-se que a solicitação não será aceita.