

Anexo I: Contribuições da Consulta Pública

Contribuição n. 1

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
<p>Eventos de convívio social e de formação profissional</p> <p>Ainda que sejam muito desejáveis os impactos esperados para essas ações, é bastante questionável se o edital deve ser tão rígido quanto ao processo de oferta dessas ações. No que se refere ao convívio intra condominial, destacam-se dois aspectos.</p> <p>Em primeiro lugar, é preciso considerar que os futuros moradores possam demandar outros tipos de atendimento a suas necessidades. Por exemplo, a da organização de espaços físicos que comportem a guarda segura e adequada de ferramentas de trabalho, carrinhos de trabalho ambulante e materiais para captação de materiais recicláveis, acomodação de animais domésticos, entre tantos outros. Além disso, a própria garantia de silêncio nos horários adequados, gerando tranquilidade e harmonia, pode representar um desejo mais destacado que a própria realização de interações estimuladas.</p> <p>Ademais, um segundo ponto a ser considerado, é a própria rotina dos futuros condôminos. Vários deles certamente estarão ocupados profissionalmente com atividades que perduram pelo período noturno e terão de se deslocar por grandes distâncias pela cidade. Isso pode fazer com que sequer disponham de tempo, ou mesmo que não tenham disposição, para participar ativamente de eventos de convívio e interação.</p> <p>A respeito da promoção de formação profissional, de maneira ainda mais destacada, não só as dificuldades já mencionadas bem como a multiplicidade de perfis de trajetória e anseios profissionais certamente serão obstáculos para a oferta linear de cursos nas dependências dos condomínios ou mesmo em organizações parceiras.</p> <p>A educação profissional, além de demandar uma articulação direta com a rotina dos educandos, só faz sentido se dialogar com as experiências e com as aspirações profissionais dos beneficiários, o que demanda do poder público e de instituições especializadas uma grande capacidade de multiplicidade de oferta e de gestão de evasão e desistências. Para um parceiro privado com atuação especializada em construção civil e gestão predial, ainda que haja um consórcio de instituições, é difícil pressupor que haja capacidade para lidar com todas essas características, ainda mais quando o edital não esclarece previamente o perfil de atendimento.</p> <p>Considerando todas essas ponderações, recomenda-se que haja um reequilíbrio de expectativas no desenho do modelo. O concessionário poderá ser um parceiro do poder público na divulgação e no incentivo de acesso a políticas públicas já disponibilizadas e que já possuem know-how para atuar face a tantas variáveis sociais.</p>

Articular estratégias territoriais considerando a disponibilidade de oferta de serviços em CEI, EMEI, EMEF, AMA, UBS, UPA, Centros de Formação Profissional e Técnica, CRAS, CREAS, entre outros, emerge como um caminho mais natural de apoio permanente qualificado.

Demandar que esse atendimento seja protagonizado pelo parceiro privado pode não trazer os resultados esperados e fragilizar a articulação territorial de políticas públicas que devem ser conduzidas e mediadas pelo Estado.

Contribuição n. 2

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

O modelo proposto para a PPP apoia sua sustentabilidade financeira na possibilidade de o parceiro concessionário gerar rendas acessórias. No entanto, esse potencial demanda maior qualificação, sob risco de afastar o investidor.

Além de demandar um perfil de gestão muito diverso da administração de espaços exclusivamente residenciais, não ficam claras as premissas utilizadas pela concedente para estimar os ganhos com a exploração das fachadas ativas, que dão sustentação para os valores mensais de contraprestação previstos e que dariam segurança de retorno aos potenciais investidores.

Se não há segurança quanto aos valores estimados, tampouco é evidenciada na modelagem qual (se houve) foi o estudo em termos de potenciais parceiros comerciais interessados na cessão do espaço dos empreendimentos para exploração comercial, que viria a remunerar o parceiro concessionário.

Recomenda-se, portanto, que sejam robustecidas e explicitadas as premissas que ancoram o modelo na possibilidade de obtenção de rendas acessórias pelo parceiro privado.

Contribuição n. 3

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Tendo em vista a necessidade de fortalecimento socioeconômico dos atendidos pelo programa e a complexidade de necessidades e de relações entre esses indivíduos, recomenda-se que sejam proporcionadas condições de assistência adequadas, articulando-se o potencial de políticas públicas de assistência social, educação, saúde, transporte, geração de renda, entre outras, ao perfil de demandas considerando o contexto de cada indivíduo, de cada família.

Além de acesso à informação e inclusão em programas e projetos voltados para a prevenção da vulnerabilidade social e econômica, é necessária uma atenção permanente ao planejamento financeiro e à trajetória profissional dessas pessoas.

Esse tipo de assistência pode consubstanciar o apoio a ser prestado pela concessionária, direta ou indiretamente, articulado ao acompanhamento próximo e constante do poder público.

Contribuição n. 4

Meio
E-mail

Documento
Anexo IV do Contrato – Sistema de Mensuração de Desempenho

Contribuição/Questionamento
Indicadores adequados para mensurar visão qualitativa da habitação (sistema de avaliação)
O modelo de concessão pública previsto nas PPP pressupõe a remuneração atrelada também a indicadores de desempenho do parceiro concessionário. Considerando o objetivo de promover a públicos prioritários o acesso à moradia com dignidade e qualidade, recomenda-se revisitar os critérios contidos no Anexo IV qualificando-os ainda mais à luz das finalidades desejadas, priorizando os fins desejados em relação aos meios disponibilizados, e considerando as capacidades e atribuições institucionais entre o parceiro privado concessionário e o poder público, conforme já descrito em outros itens deste documento.

Contribuição n. 5

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
Mecanismos de incentivo/comprometimento com resultados

O modelo trabalha com o pressuposto de deveres e obrigações por parte do parceiro concessionário e dos próprios moradores, o que é importante para determinar as contrapartidas de cada parte. No entanto, há potencial inexplorado para proposição também de mecanismos de incentivo e de premiação, comprometendo todos com os resultados esperados.

Recomenda-se que os moradores possam ser incentivados a cumprirem com suas obrigações, seja de zeladoria, seja de convívio ou mesmo de pagamento. É viável o estabelecimento de benefícios em forma de reconhecimento e premiação a boas práticas de convivência condominial, gerando um compromisso coletivo ainda mais fortalecido.

No que tange à atuação da concessionária, também é possível estabelecer critérios de premiação (e não só de punição com descontos da contraprestação pecuniária pela concedente) a práticas positivas e ao alcance de metas qualitativas alinhadas aos objetivos da política pública.

Contribuição n. 6

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Tendo em vista a necessidade de evitar a inadimplência, o que pode colocar em risco o equilíbrio financeiro da operação, recomenda-se que haja a previsão de elaboração de estratégias de prevenção do não pagamento, constando da proposta de atuação definida pela concessionária e que conte também com a participação ativa de moradores, adequando, quando necessário, fluxo, prazos e formas de pagamento às possibilidades e necessidades dos beneficiários. Dessa interação entre a concessionária e os moradores também dependerá a boa execução e a consistência do Plano de Trabalho Social.

Contribuição n. 7

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Ainda em relação à prevenção de desequilíbrio financeiro do modelo em virtude de inadimplência, sugere-se a criação de um fundo por parte da concedente para dar mais

segurança de retorno financeiro aos investimentos que deverão ser feitos pela concessionária, com regras claras e específicas de composição e de utilização, caso necessárias.

Contribuição n. 8

Meio
Email

Documento
Anexo IV do Edital – Plano de Negócios Referencial

Contribuição/Questionamento
<p>Estudos técnicos que respaldam a viabilidade do modelo (premissas da modelagem)</p> <p>Um dos pontos a serem aprimorados no modelo é a memória de cálculo, as premissas que amparam a viabilidade vislumbrada pelo modelo. Não se evidencia na minuta apresentada como foram determinados os valores de arrecadação, que ensejam a remuneração da concessionária. Enseja dúvidas, por exemplo, se o modelo de sustentabilidade passa necessariamente pela geração de receitas complementares e em que medida há retorno financeiro considerando-se apenas a contrapartida financeira da concedente. Outro aspecto de incerteza é a capacidade de retorno ao investimento, quando se coteja a exploração do potencial construtivo dos terrenos frente às especificações técnicas necessárias e o cálculo utilizado para a modelagem.</p> <p>Ao não acessar os estudos em detalhes, gera-se menor segurança de potenciais parceiros quanto ao retorno do investimento, ainda mais quando se considera a extensão de competências técnicas a serem reunidas pela empresa ou consórcio vencedor para contemplar todas as exigências do edital.</p>

Contribuição n. 9

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
<p>Modelo de cobrança por meio da concessionária (morosidade do processo)</p> <p>Um ponto de atenção é a previsão de cobrança aos moradores por parte da concessionária, mas como arrecadação e gestão financeira em conta da prefeitura. Nesse modelo é possível que haja morosidade no processo de cobrança, entre o acionamento do parceiro privado ao</p>

beneficiário e a compensação do recebimento por parte do poder público, gerando o crédito devido ao parceiro concessionário.

Recomenda-se grande atenção ao desenho dos fluxos para esse modelo, de modo a assegurar que seja a melhor solução no âmbito da cobrança aos moradores.

Contribuição n. 10

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

A respeito do risco de inadimplência, considerando dados históricos que apontam para índices bastante altos de não pagamento de beneficiários em programas congêneres a este, recomenda-se especial atenção ao valor previsto no modelo de sustentabilidade para ser cobrado diretamente das famílias, considerando as diversas dificuldades que famílias e indivíduos em vulnerabilidade socioeconômica apresentam e nos ciclos de instabilidade econômica comuns no País quando se consideram períodos tão longos quanto os 35 anos de vigência da PPP.

Ainda sobre esta questão, reforça-se a necessidade de melhor entendimento quanto à previsão (ou não) de subsídios da concedente a família que venham a apresentar dificuldades para manter-se adimplentes – e sob que circunstâncias.

Por fim, é possível identificar a relevância de elaborar um modelo mais flexível de cobrança, pensando em trilhas de atendimento aos beneficiários (regras diferentes de pagamento conforme período; possibilidades de renegociação de prazos, entre outros), permitindo que haja maior conformidade entre a necessidade de remuneração e as oscilações que geralmente permeiam a rotina desses indivíduos ao longo do tempo

Contribuição n. 11

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Credenciamento e atuação de uma instituição gerenciadora social

Diante do exposto, recomenda-se que a Prefeitura estude a possibilidade de incluir no modelo a figura de uma instituição gerenciadora das questões sociais. Enxerga-se uma organização sem fins econômicos com larga experiência no atendimento social, entendimento das questões a serem mediadas e que atue no contexto de projetos dessa natureza atuando na coordenação da assistência aos beneficiários, na qualificação das ações comunitárias e intra condominiais, na mediação de conflitos e mesmo na articulação entre as capacidades disponíveis e a necessidade de manter a adimplência nos pagamentos.

A atuação dessa instituição teria mais chances de ser bem-sucedida em diversas das ações previstas, dando segurança tanto à concedente quanto aos potenciais parceiros concessionários, desobrigando-os de terem de reunir em seus projetos expertises tão díspares quanto construção civil e assistência social a famílias vulneráveis.

Para tanto, seria necessário prever uma nova figura no modelo, sendo uma espécie de interveniente da relação entre o poder público e a concessionária, também com atribuições e contrapartidas a serem recebidas. Como exemplo de referência, a Enterprise Community Services, nos EUA, desempenha função como a sugerida aqui. Para maiores detalhes, vide site.

Seria necessário estruturar a forma de credenciamento, seleção e contratação dessa instituição, com potencial para alicerçar os objetivos da política pública e que dificilmente poderiam ser alcançados apenas com a capacidade dos potenciais investidores privados.

Contribuição n. 12

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
<p>Envolvimento de associações de moradores na cadeia de valor</p> <p>Valeria, por fim, considerar o estímulo no Chamamento a fórmulas de participação em que os movimentos e associações de moradores situados nos perímetros em questão comparecem não apenas como potenciais beneficiários do projeto, mas também como cogestores das unidades.</p> <p>Os movimentos de moradia sérios são os únicos grupos sociais no Brasil que lograram estabelecer uma metodologia consistente de gestão de edifícios abandonados e de carteira de beneficiários interessados no seu uso. Descartar esse conhecimento pode corresponder a um grande desperdício de informações e de conhecimento acumulado e até mesmo um retrocesso de política pública.</p> <p>Os processos de governança urbana contemporâneos podem se beneficiar de novas formas de participação que incluem representantes dos movimentos sociais, sobretudo daqueles voltados para os mais vulneráveis, que em seu cotidiano experimentam a ineficiência das</p>

políticas de bem-estar social e têm de descobrir por sua conta formas de usufruir os direitos elementares que lhes foram negados – como o da moradia.

Governos e mercados podem procurar compreender, apoiar e integrar esses movimentos, expressão do empreendedorismo social responsável, com vistas à construção de um caminho civilizatório e plural para o conjunto da sociedade brasileira.

Contribuição n. 13

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Isso gera insegurança ao investidor no que se refere ao conjunto extenso de obrigações para com essas pessoas e incertezas quanto à robustez da iniciativa em relação aos propósitos de política habitacional voltados para as populações de faixas de renda mais baixa.

Do lado das forças de mercado, a ausência dessa indicação clara de potenciais beneficiários dificulta o planejamento das ações e o entendimento das reais necessidades dos beneficiários quando não se conhece previamente o perfil desse público. No caso de potenciais investidores de impacto interessados, tal indicação se faz imprescindível para a correta mensuração da potencial contribuição do investimento aos parâmetros de retorno social pretendidos.

Ainda que se saiba que o programa tem um caráter contínuo e de longo prazo e que será natural uma rotatividade de beneficiários, a falta de ciência prévia a respeito dos indivíduos a serem contemplados pela oferta de unidades habitacionais é um obstáculo quando se verifica no modelo um conjunto de exigências pormenorizadas de provimento não apenas da habitação em si, mas também de outros benefícios e serviços.

Vale também registrar que a ausência de indicação clara de público-alvo abre flanco para críticas recorrentes de que o Chamamento estaria voltado mais para a reprodução de capital financeiro do que ao atendimento das demandas reais das faixas de renda mais baixas da população.

Contribuição n. 14

Meio

E-mail

Documento

Não especificado.

Contribuição/Questionamento

Transparência do perfil de alocação/indicação do público-alvo

Soma-se ao item 1 supracitado uma lacuna quanto ao perfil de alocação/indicação do público-alvo. Mesmo que não se tenha previamente a relação de famílias e indivíduos a serem atendidos, é importante que haja uma melhor definição do perfil de enquadramento para atendimento, seja este público oriundo da articulação de movimentos sociais, fila da COHAB ou realocação de famílias desapropriadas por motivos diversos.

Ao deixar o arco de atendimento muito amplo, o modelo traz dificuldades para que potenciais parceiros privados estruturem propostas de atuação. A oferta do conjunto de serviços esperados quando o público é oriundo de desapropriações, quando é composto por pessoas em situação de rua ou quando já é pertencente a cadastros de movimentos de moradia, por exemplo, é muito diferente em cada caso.

As demandas socioeconômicas distintas interferem diretamente na previsão de mediação de conflitos, na própria característica da edificação a ser erguida e na oferta de serviços como os de educação profissional.

Outra questão interligada ao perfil de atendimento é a própria especificação de dimensões e distribuição espacial das unidades habitacionais. O perfil de indivíduos e famílias interfere diretamente na quantidade de dormitórios dos imóveis, nas metragens etc.

Finalmente, conforme visto, o perfil de atendimento claro também auxiliará eventuais interessados em enquadrar investimento de impacto em seus parâmetros internos de retorno social de suas carteiras ESG.

Portanto, é muito importante que a concedente, no caso a Prefeitura de São Paulo, possa determinar previamente os perfis a serem atendidos, de modo a apoiar a focalização na estruturação da proposta e aumentar a transparência ao público quanto aos objetivos do programa para as áreas que abrigam os terrenos relacionados no edital.

Contribuição n. 15

Meio

Email

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Clareza quanto à possibilidade de subsídio público no custeio mensal das unidades

Sabe-se que um dos grandes desafios de equilíbrio financeiro na operação de iniciativas de moradia social é a capacidade de pagamento dos beneficiários, quando há essa previsão inicial. Não somente a própria renda mensal familiar é um componente importante nessa equação, mas também a sazonalidade de rendimentos, a natureza de informalidade das ocupações profissionais e a dificuldade de planejamento financeiro dos beneficiários frente a tantas

demandas sociais existentes e reprimidas. Nesse cenário, interfere decisivamente na sustentabilidade financeira do modelo e, portanto, na capacidade de atração de potenciais parceiros, a ciência quanto à previsão de subsídio da prefeitura em relação ao pagamento das prestações mensais.

Contribuição n. 16

Meio
Email

Documento
Data Room / Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento
Potenciais dificuldades de regularização e utilização dos terrenos
A minuta não é esclarecedora quanto à dimensão do desafio de regularização fundiária do terreno da Rua Carnot e do quanto o entrave pode representar um risco à atuação da concessionária nesse local. Outro ponto de atenção que demanda maior diálogo é a relação com o público atualmente atendido pelo SIAT (Serviço Integrado de Acolhida Terapêutica), parte do Projeto Redenção, no terreno localizado na região da Armênia. Há ainda o respeito à proporção de beneficiários de HIS 1 e 2, no caso de terrenos em ZEIS 3, bem como a necessidade de estabelecimento de Conselho Gestor de ZEIS, conforme previsão do PDE.

Contribuição n. 17

Meio
E-mail

Documento
Edital

Contribuição/Questionamento
Apesar da redação do Item 7.1 não excluir a participação na Licitação de pessoas jurídicas sem fins lucrativos, sugerimos a menção expressa a tais entidades, de modo a enfatizar tal possibilidade. Segue a sugestão de alteração do item 7.1 do Edital:
Redação: 7.1. Poderão participar desta LICITAÇÃO sociedades, fundos e pessoas jurídicas com ou sem fins lucrativos, brasileiras ou estrangeiras, incluídos instituições financeiras e entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em CONSÓRCIO.

Contribuição n. 18

Meio
E-mail

Documento
Edital

Contribuição/Questionamento
<p>Em conformidade com a sugestão acima, propõe-se a inclusão dos seguintes itens pertinentes à apresentação de documentos específicos de habilitação jurídica para entidades sem fins lucrativos, tendo em vista a sua natureza jurídica específica. Segue a sugestão de inclusão dos itens 15.2.4 e 15.2.4.1 no Edital:</p> <p>Redação: 15.2.4 No caso de entidades sem fins lucrativos, cópia simples do ato constitutivo da entidade, bem como cópias simples das últimas atas registradas de eleição, indicação e/ou nomeação dos representantes legais, com comprovante de registro ou respectivo protocolo de pedido de registro.</p>

Contribuição n. 19

Meio
Email

Documento
Anexo IV do Edital – Plano de Negócios Referencial

Contribuição/Questionamento
<p>Justificativa: Para honrar as contraprestações mensais apenas com o aluguel captado, estes teriam que ser, em média, de R\$ 1.525,80 – um valor que para ser pago exigiria que as famílias residentes tivessem uma renda de pelo menos 5 salários mínimos familiares mensais - valor correspondente à divisão da contraprestação mensal (R\$ 2.670.149,00) por 1.750 unidades*.</p> <p>Pedido de esclarecimento: Os aluguéis serão subsidiados? Quais serão os valores pagos pelas famílias, de cada faixa de renda? E quais serão os ganhos da concessionária, considerando a estimativa de recursos provenientes da exploração comercial das fachadas ativas dos empreendimentos?</p>

Contribuição n. 20

Meio
E-mail

Documento

Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento

Justificativa: O estabelecimento de critérios para a escolha dos beneficiários que receberão atendimento habitacional é uma forma importante de elaboração de uma política habitacional inclusiva, efetivamente preocupada com a redução do déficit habitacional no Município de São Paulo. Nesse sentido, é essencial que a concessionária elabore um processo de triagem com critérios específicos, a partir de um diagnóstico da realidade paulistana. Com base nessa perspectiva, propõe-se a inclusão de dois itens no Edital.

Redação: 13.3.2. A Lista Final de Beneficiários deverá contemplar o atendimento a HIS 1 e 2 e conferirá prioridade a públicos específicos de acordo com os critérios de vulnerabilidade.

13.3.3. Para contemplar os públicos específicos, a Lista final de beneficiários deverá abranger, especificamente:

13.3.3.1. No mínimo, 30% das unidades habitacionais deverão ser destinadas a pessoas e famílias com renda de até 2 salários-mínimos e 30% para pessoas e famílias com renda entre 2 e 3 salários-mínimos. O restante (máximo de 40%) pode ser destinado às famílias com rendas entre 3 e 6 s.m. As famílias beneficiárias, contudo, devem ser indicadas pelo poder público (COHAB), oriundas das demandas municipais do auxílio aluguel e dos cadastros municipais para aquisição de habitação social, a partir de critérios previamente definidos.

13.3.2. Respeitado o critério de renda e vulnerabilidade social, e a adaptação do número de pessoas ao tamanho das unidades habitacionais, deverão ser prioritárias as pessoas com vulnerabilidade associada ao gênero, compreendendo: mulheres chefes de família; mulheres vítimas de violência; e travestis e transexuais, Pessoas com deficiência, público idoso e beneficiários cuja composição familiar contenha crianças e adolescentes.

13.3.3. Aqueles beneficiários com vulnerabilidades sobrepostas terão prioridade.

Contribuição n. 21

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Justificativa: Considerando que fazem parte dos encargos da Concessionária a realização de trabalhos técnicos sociais de pré e pós ocupação, sugere-se a inclusão de apresentação de atestados individual ou, no caso de Consórcio, por pelo menos um de seus integrantes, de experiência prévia e excelência na entrega de serviços correlatos ou semelhantes às atividades elencadas no item 14 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária. No caso de empresas com fins lucrativos, sugere-se a possibilidade de apresentação de atestado

da prestação de serviços sociais correlatos ou semelhantes realizados por subcontratadas, porém, sob a coordenação da contratante. Segue a sugestão de inclusão (i) da letra "d" do item 15.6.1; e (ii) da letra "c" do item 15.6.3:

Redação: 15.6.1 (...)

d. atestado(s) emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, que comprovem a aptidão do desempenho de atividades e prestação de serviços prévios, com excelência, correlatos e semelhantes aos trabalhos técnicos sociais de pré e pós ocupação, englobando, mas não se limitando a (i) atividades de triagem de beneficiários de políticas públicas; (ii) gestão de equipamentos de locação social; (iii) desenvolvimento e organização de ações e atividades necessárias para assistência dos beneficiários; e (iv) capacitação dos beneficiários para reinserção no mercado de trabalho. (descritos no Item 14 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária).

15.6.3 (...)

c. para o(s) atestado(s) referidos no subitem 15.6.1, "d", serão aceitos atestado(s) em que a LICITANTE, tenham atuado diretamente na prestação de serviços ou coordenando tais serviços desempenhados por entidades subcontratadas.

Contribuição n. 22

Meio

E-mail

Documento

Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento

Justificativa: o maior dos empreendimentos desta PPP será realizado onde hoje se encontra ativo o SIAT (Serviço Integrado de Acolhida Terapêutica) II Armênia -, cujo público-alvo é de “indivíduos que fazem uso abusivo de álcool e outras drogas e estejam em situação de vulnerabilidade ou risco social”.

Pedido de esclarecimento: Este público faz parte dos beneficiários da PPP de locação social e que tipo de assistência social terão? O que acontecerá com o SIAT existente?

Contribuição n. 23

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Além do “colchão” dos 12 meses de contraprestação, alguma garantia extra para o contrato. Também o tempo de constituição dessa garantia, já que a obrigação de aporte no fundo garantidor é somente com 100% das obras concluídas. Isso dificulta financiamento no início do projeto. Talvez a alienação fiduciária dos terrenos até o final do contrato seria uma opção “extra”

Contribuição n. 24

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

O valor do capex está muito baixo para os atuais preços da construção civil. Acho que deveriam considerar um custo de R\$2.200/m² da construção, além do fornecimento da linha branca obrigatória no contrato.

Também a manutenção externa predial (ex: pintura externa a cada 10 anos) não se foi considerada no modelo.

Contribuição n. 25

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Dentro da Matriz de Riscos, como envolve 100% da operação por parte do concessionário, todo e qualquer dano por vandalismo dentro do contrato, ser de responsabilidade do poder concedente, também a maneira de operacionalizar isso rápido dentro do contrato (seja via reequilíbrio ou via aporte de recursos), pois como mesmo citei, o elevador não pode ficar parado por muito tempo, pois a satisfação do usuário incide na contraprestação.

Contribuição n. 26

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Considerar dentro do modelo, e como encargo da concessionária, o treinamento ou contratação de empresa profissional para administração predial.

Contribuição n. 27

Meio

E-mail

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Com a volatilidade do país, principalmente de insumos da construção civil, reajustar o contrato via INCC até o término das obras, e após 100% de entrega, reajusta via IPCA ou IGPM. Assim a alta dos preços é parcialmente contemplada no período de investimento.