

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]				
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.				
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS				
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
1	Edital	<p>3.1. O objeto da presente LICITAÇÃO é a CONCESSÃO da prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO, nos termos do ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO.</p>	<p>O objeto da licitação é a concessão da prestação dos serviços de modernização, gestão, operação e manutenção do complexo do Pacaembu. Todavia, é pacífico em nossa jurisprudência e doutrina entendimento de que concessão (ou concessão de serviço público) é o instrumento aplicável para a transferência da execução de serviços públicos de titularidade da Administração Pública direta ou indireta. Nesse sentido, note-se que o objeto indicado no item 3.1 do Edital não pode ser caracterizado como "serviços públicos" e, portanto, não são passíveis de outorga à iniciativa privada por meio do instituto da concessão comum, como pretende os instrumentos editalícios ora em consulta pública.</p> <p>Ainda, importante esclarecer que a remuneração do concessionário no âmbito de uma concessão de serviço público ocorre por meio da cobrança de tarifa dos usuários, o que definitivamente, não é o modelo ora pretendido. No caso ora analisado, ocorrerá a outorga de um bem público para que seja explorado pelo privado. Ou seja, trata-se de um concessão de bem público e não a concessão de um serviço público.</p> <p><i>"Concessão de serviço público é o instituto através do qual o Estado atribui o exercício de um serviço público a alguém que aceita prestá-lo em nome próprio, por sua conta e risco, nas condições fixadas e alteráveis unilateralmente pelo poder Público, mas sob garantia contratual de um equilíbrio econômico-financeiro, remunerando-se pela própria exploração do serviço, em geral e basicamente mediante tarifas cobras diretamente dos usuários do serviço."</i> (Curso de Direito Administrativo, 26ª Ed. Editora Malheiros, São Paulo, 2008)</p> <p>No caso ora analisado, ocorrerá a outorga do direito de uso de um bem público para que seja explorado pelo privado. Ou seja, trata-se de uma concessão de bem público e não a concessão de um serviço público. A respeito desse instituto, Celso Antônio Bandeira de Melo leciona:</p> <p><i>"Concessão de direito real de uso, instituto previsto no artigo 7º do Decreto-lei 271, de 28.2.67, é o contrato pelo qual a Administração transfere, como direito real resolúvel, o uso remunerado ou gratuito de terreno público ou do espaço aéreo que o recobre, para que seja utilizado com fins específicos por tempo certo ou por prazo indeterminado."</i> Curso de Direito Administrativo, 26ª Ed. Editora Malheiros, São Paulo, 2008)</p> <p>Sendo assim, considerando que o objeto a ser outorgado é a exploração do bem público, certo é que o instituto jurídico a ser utilizado na presente licitação deve ser a concessão de direito real de uso, nos termos do art. 7º do Decreto-Lei 271/1967. Note-se que a Lei Federal 8.987/95 poderá ser utilizada subsidiariamente à concessão de direito real de uso, em vias a impor linhas gerais relativas ao instituto da concessão, em sentido amplo. Nesse sentido explica Floriano de Azevedo Marques Neto: <i>"O regime jurídico da concessão de uso de bem público pode ser disciplinado por lei geral do instituto, a ser editada no âmbito do ente federativo proprietário do bem, disciplinando as regras aplicáveis a todas as outorgadas de direito de uso privativo. Caso não haja lei disciplinando o regime jurídico da concessão administrativo de uso de bem público, o contrato de concessão poderá conter normas específicas para o devir da concessão para sua extinção. Silente o contrato e inexistindo lei reitora da concessão específica, entendemos serem aplicáveis as regras gerais atinentes ao instituto da concessão que, a nosso ver, são encontradas na Lei nº 8.987/95 e correlatas. Com efeito, apesar de estas normas serem voltadas a reger a concessão de serviço público, elas contêm linhas gerais relativas ao instituto da concessão, aplicando-se subsidiariamente aos contratos de concessão de uso. Tanto elas são aplicadas, com reservas e ressalvas, para outros tipos de outorgas, como aquelas tratadas pela Lei nº 11.079/04."</i> (Grifo nosso (MARQUES NETO), Floriano de Azevedo. Bens públicos: função social e exploração econômica: o regime jurídico das utilidades públicas. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2009, p. 351.)</p> <p>Assim, sugere-se que a SMDP altere a redação do item 3.1 do Edital para que o objeto da licitação passe a ser <b>"outorga da concessão do direito real de uso para a modernização, gestão, operação e manutenção do Complexo"</b>.</p>	Contribuição não considerada na revisão dos documentos.
2	Edital	<p>5.1. Para os fins da presente LICITAÇÃO, o valor estimado do CONTRATO é de R\$ 970.138.974,48 (novecentos e setenta milhões, cento e trinta e oito mil, novecentos e setenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), que corresponde ao valor dos investimentos, das despesas e dos custos operacionais estimados para execução das obrigações do CONTRATO, cumulados com o somatório dos valores de outorga, composta tanto pela OUTORGA FIXA como pela OUTORGA VARIÁVEL, durante todo o prazo de vigência da CONCESSÃO.</p>	<p>O item 5.1 do Edital considerou para fins de cálculo do valor estimado do contrato o valor dos investimentos, das despesas e dos custos operacionais estimados para a execução das obrigações do contrato, bem como os valores de outorga (fixa e variável).</p> <p>Não obstante, observa-se que o entendimento atual do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP) e do Tribunal de Contas da União (TCU) é no sentido de que o valor do contrato de concessão deverá ser exclusivamente correspondente à soma dos investimentos mínimos previstos para todo o prazo estimado da contratação, senão vejamos:</p> <p><i>"Ao contrário do quanto alegado e na esteira da jurisprudência do Tribunal de Contas da União e deste Tribunal, a base de cálculo para definição dos requisitos de qualificação econômico-financeira, em casos de licitações para outorga de serviço público, usualmente se limita ao valor dos investimentos previstos, parâmetro, aliás, mais consentâneo com a finalidade da habilitação, mormente pela expressiva receita estimada para 30 (trinta) anos da concessão".</i> (TCE-SP – TC nº 1361/010/11 – Plenário. Rel. Conselheira Cristiana de Castro Moraes – d.j. 13/12/16).</p> <p><i>"Com os órgãos técnicos, e na esteira da jurisprudência deste Tribunal, também considera que as exigências de demonstração da qualificação econômico-financeira (itens 8.3 e 8.4 do edital) — de garantia da proposta e de capital social ou patrimônio líquido — devem, no caso concreto, se basear no total de investimentos que serão aportados e não no valor total do contrato correspondente aos anos de concessão."</i> TCE-SP – TC nº 027264/026/10 – Plenário. Rel. Conselheira Cristiana de Castro Moraes – d.j. 13/12/16.</p> <p>Note-se que o valor estimado do contrato levando-se em conta somente os investimentos a serem realizados pela futura concessionária impacta diretamente o valor das garantias das propostas, ocorrendo a significativa redução dos valores das respectivas garantias e, conseqüentemente, ampliando o eventual rol de participantes na licitação. OU seja, o racional utilizado pelas Corte de Contas acima mencionado está em total consonância com o princípio da competitividade, o qual deve necessariamente ser observado no âmbito dos procedimentos licitatórios,</p> <p>Assim, sugere-se que o <b>item 5.1 do Edital tenha sua redação alterada, de modo que somente os investimentos a serem realizados pela futura concessionária sejam levados em consideração para o cálculo do valor estimado do contrato de concessão.</b></p>	Contribuição considerada parcialmente na revisão dos documentos. O valor do contrato será revisado e balizado pelo dos encargos obrigatórios somados ao valor da outorga

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]				
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.				
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS				
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
3	Edital	<p><b>15.5.1.</b> Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes:</p> <p><b>(a)</b> comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha explorado economicamente ou gerido empreendimento multiuso com capacidade de atendimento de, no mínimo, 14.200 (quatorze mil e duzentas) pessoas.</p>	<p>Para fins de qualificação técnica de projeto de alta complexidade, como é o caso da concessão do Complexo, a exigência única de comprovação de experiência anterior na gestão de empreendimento multiuso demonstra-se claramente insuficiente para aferição da capacidade técnica da futura Concessionária. Isto porque, ao não se exigir a comprovação de experiência na elaboração e execução de obras de melhoria, manutenção e modernização, por exemplo, comprometeria severamente a viabilidade do projeto, na medida em que a exploração econômica e gestão, mencionadas na cláusula em comento, não necessariamente incluem atividades de revitalização e modernização, que compõem parte essencial do objeto do projeto. Além disso, o Complexo é composto por imóveis gravados com restrições atinentes às características de patrimônio histórico tombado, o que demandará da futura Concessionária expertise para a instalação e manutenção de infraestrutura que conte com arquitetura formalmente enquadrada nas restrições arquitetônicas correspondentes, e que seja, ao mesmo tempo, moderna, funcional e versátil, para atender a uma gama variada de possíveis atividades e eventos que serão realizados no Complexo.</p> <p>Sendo assim, a exigência de comprovação da qualificação técnica das licitantes exclusivamente por meio de atestados que comprovem a gestão de empreendimento de capacidade mínima para 14.200 pessoas é incompatível com a complexidade do projeto. Entende-se que, além da capacidade de atendimento de pessoal, deve haver a exigência de comprovação de experiência técnica na recuperação/revitalização ou implementação de infraestrutura, além de execução de projetos de arquitetura. Em contrapartida, a fim de que não sejam criadas exigências cumulativas de difícil comprovação, mantendo, assim, a competitividade do certame, sugere-se que o quantitativo referente à capacidade de atendimento ao público deve ser reduzida para 5.000 (cinco mil pessoas). Os atestados podem ser apresentados por subcontratados da SPE para a gestão e construção do Complexo, desde que apresentados os compromissos no momento das propostas.</p> <p>Diante do quanto exposto, sugere-se a seguinte redação para a cláusula:</p> <p><b>"15.5.1. Para efeito da qualificação técnica, os seguintes documentos devem ser apresentados pelo LICITANTE individual ou, no caso de CONSÓRCIO, por pelo menos um dos seus integrantes, ou, ainda, na forma do item 15.5.2:</b></p> <p><b>(a) comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha reformado, revitalizado, reestruturado ou implementado infraestrutura com características semelhantes ao objeto licitado, com capacidade para acomodação ou trânsito concomitante mínimo de 5.000 pessoas</b></p> <p><b>b) comprovação de aptidão para o desempenho da atividade OBJETO da presente LICITAÇÃO, por meio da apresentação de atestado(s) de capacidade técnico-operacional, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) que o LICITANTE tenha elaborado projetos de arquitetura de reforma, implantação de ampliação de infraestrutura com características semelhantes ao objeto licitado; com capacidade para acomodação ou trânsito concomitante mínimo de 5.000 pessoas ; e</b></p> <p><b>(c) comprovação de possuir em seu quadro permanente, e/ou de assegurar a contratação, para os quadros permanentes da SPE, de profissional(is) de nível superior, ou empresa(s) que possuem em seus quadros profissionais com experiência em gestão e operação de empreendimento(s) e/ou negócio(s) no segmento de esporte, lazer, entretenimento ou cultura, em que se comprove a execução satisfatória de serviços com características técnicas similares à do OBJETO da presente LICITAÇÃO.</b></p>	<p>Contribuição considerada parcialmente na revisão dos documentos. Contemplada a redação do Item b) e descartada a redação dos itens a) e c)</p>
4	Edital	<p><b>15.5.2.</b> Para efeito da comprovação a que se refere o subitem 15.5.1, letra "a" (qualificação técnico-operacional), tratando-se CONSÓRCIO de que o LICITANTE tenha participado, somente serão aceitos atestados quando demonstrado que a participação do LICITANTE tenha sido superior a 30% (trinta por cento) do referido CONSÓRCIO ou de eventual sociedade de propósito específico constituída por CONSÓRCIO.</p>	<p>A exigência de participação mínima de 30% no consórcio ou SPE por meio do qual a licitante comprovará a experiência técnica adquirida em projetos semelhantes ao objeto da Concessão restringe a competitividade do certame e não representa forma eficiente de atestação da expertise dos licitantes. Isto porque, o controle ou posição de acionista majoritário em consórcio ou SPEs não corresponde necessariamente à aferição das responsabilidades técnicas de maior relevância das obras e/ou serviços contratados pelo Poder Público, de forma que é perfeitamente possível que empresas com menor participação no consórcio ou SPE tenham atribuições relevantes e desempenhem funções técnicas de alto nível de complexidade no bojo das contratações.</p> <p>A duas, porque não seria coerente permitir que apenas aos integrantes/acionistas com participação tão elevada nos consórcios e SPEs fosse permitida a utilização dos atestados técnicos oriundos da execução de contratos administrativos, sem que às outras empresas que também colaboraram para a formação do respectivo acervo técnico fosse dado o mesmo direito, porquanto restaria configurada violação da isonomia com a qual todos os administrados e contratados da Administração Pública devem ser tratados.</p> <p>Não por outro motivo, esse é o posicionamento já exarado pelo TCE-SP: "A utilização de atestados de qualificação técnica de sociedade de propósito específico – por falta de critérios, uma vez que não se poderá atribuir integralmente a experiência de titularidade de SPE à empresa majoritária do grupo, ferindo a isonomia entre as licitantes, por não permitir às demais participantes – minoritárias – igual comprovação" (TC 3188.989.16-4, DJ 23.03.2016).</p> <p>Sendo assim, a utilização de utilização de atestados prevista no item 15.5.2 do Edital deve ser redigida em observância aos princípios que regem a Administração Pública, porquanto deve ser dispensado tratamento isonômico aos interessados que optarem por atender aos requisitos de qualificação técnica por meio da apresentação de atestados de obras e serviços executados por meio da participação em consórcios ou SPEs.</p> <p>Diante do exposto, sugere-se a seguinte redação para o item editalício:</p> <p><b>"15.5.2. Para efeito da comprovação a que se refere o subitem 15.5.1, letra "a" (qualificação técnico-operacional), serão aceitos atestados emitidos em razão de contratos executados em regime de consórcio, por sociedade de propósito específico ou empresas coligadas, devendo o LICITANTE ou CONSORCIADO apresentar, além dos respectivos atestados, os documentos comprobatórios de seu percentual de participação no consórcio, ou na sociedade de propósito específico, ou das empresas coligadas detentoras da experiência aludida".</b></p>	<p>Contribuição não considerada na revisão dos documentos.</p>

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]				
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.				
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS				
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
5	Edital	<p><b>16.2.3.</b> Para fins da avaliação da PROPOSTA COMERCIAL, o VALOR MÍNIMO DE OUTORGA FIXA a ser considerado é de R\$ 12.400.000,00 (doze milhões e quatrocentos mil reais), sendo classificado em primeiro lugar o LICITANTE que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor de OUTORGA FIXA dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nunca inferior ao referido limite.</p>	<p>O pagamento da maior outorga fixa como critério de julgamento confere ao Poder Público a possibilidade de arrecadação de recursos para utilização em outros programas estaduais, visando ao atendimento do interesse público primário. Todavia, o pagamento da outorga fixa em uma única parcela como condição precedente à assinatura do Contrato, conforme previsto na minuta do edital, não se revela a melhor sistemática financeira para os interessados no projeto, podendo impactar severamente a sua atratividade. Isto porque a futura Concessionária somente começará a auferir receitas após a conclusão do Programa de Intervenção. Assim, considerando-se que o Complexo atualmente não é operacional para a execução das atividades que gerarão receita para a Concessionária, ou seja, o projeto demandará altos investimentos antes de efetiva exploração do Complexo, certo é que o pagamento da outorga fixa em uma única parcela antes da assinatura do contrato de concessão sobrecarregará, sem qualquer justificativa, o fluxo de caixa inicial da Concessão. Destaque-se que, além do pagamento da outorga fixa e dos investimentos necessários à mínima operação do Complexo, a futura concessionária ainda será obrigada a pagar 2 (dois) tipos de outorga variável, o que demonstra claramente o elevado ônus financeiro a ser suportado pela futura concessionária nos primeiros anos de concessão. Assim para se evitar um ônus financeiro demasiado para a futura concessionária no início da concessão, e para ampliar a atratividade do certame de modo que possa participar um maior número de competidores, se faz necessário que o pagamento da outorga fixa seja realizado de forma parcelada, à medida que as áreas públicas sejam efetivamente transferidas à futura concessionária. Neste contexto, sugere-se a seguinte redação para a cláusula 16.2.3 do Edital:</p> <p><b>"16.2.3. Para fins da avaliação da PROPOSTA COMERCIAL, o VALOR MÍNIMO DE OUTORGA ANUAL FIXA a ser considerado é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) anuais, a serem pagos durante toda a vigência do Contrato, sendo classificado em primeiro lugar o licitante que, atendendo a todos os requisitos correspondentes, apresentar o maior valor de OUTORGA FIXA ANUAL dentre as PROPOSTAS COMERCIAIS entregues, nunca inferior ao referido limite ."</b></p>	Contribuição considerada na revisão dos documentos
6	Edital	<p><b>19.5.</b> Sem prejuízo do disposto no item 19.4 acima, ocorrendo recusa da ADJUDICATÁRIA em assinar o CONTRATO ou prestar as devidas garantias, no prazo estabelecido nesse EDITAL, sem justificativa aceita pela Administração, garantindo o direito prévio de citação e da ampla defesa, serão aplicadas: (a) multa no valor de 20% (vinte por cento) do valor do ajuste se firmado fosse e (b) suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a administração pública pelo prazo de 05 anos.</p>	<p>A possibilidade conferida ao Poder Público em aplicar multa de 20% do valor do contrato e a determinar a suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a administração pública pelo prazo de 05 anos à licitante que não assinar o contrato ou apresentar as garantias devidas no prazo estabelecido no Edital é demasiadamente excessiva. Note-se que a aplicação das referidas penalidades não estão previstas na Lei Federal nº 8.666/93 que rege o procedimento licitatório ora em consulta pública, razão pela qual entende-se que a sua previsão no Edital e Contrato de Concessão violam flagrantemente os princípios da legalidade, proporcionalidade e razoabilidade.</p>	Contribuição considerada na revisão dos documentos.
7	Edital	<p><b>20.2.</b> Em até 05 (cinco) dias úteis antes da data prevista para assinatura do CONTRATO, o ADJUDICATÁRIO deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os documentos que comprovem ter constituído a SPE, com a integralização de, no mínimo, R\$ 49.000.000 (quarenta e nove milhões de reais) do capital social de valor mínimo de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), apresentando a correspondente certidão emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo e a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), assim como a prova da estrutura acionária e de gestão da SPE.</p>	<p>Entende-se que o valor previsto como integralização inicial do capital social da SPE, a ser feito pela futura Concessionária antes da assinatura do contrato, é demasiadamente elevado, na medida em que representa 40,83% do capital social mínimo que a futura Concessionária deverá deter. Isto porque a futura Concessionária já terá que arcar com o pagamento dos montantes atinentes à garantia da proposta e à Outorga Fixa, que será devida desde o primeiro ano da Concessão. Além disso, a integralização de parcela tão elevada do capital social não é compatível com os investimentos iniciais previstos para a Concessão, consubstanciados na Fase de Modernização, os quais serão diluídos ao longo dos primeiros anos da Concessão. Do mesmo modo, não haveria qualquer prejuízo à integralização gradual do capital social da SPE, ao mesmo passo em que os aportes financeiros para a realização de investimentos fossem necessários, de acordo com o plano de negócios da Concessionária. Assim, é evidente que os custos iniciais da Concessão representam montantes consideravelmente elevados, e, conjuntamente com a parcela substancial do capital social previsto na minuta do Edital para ser integralizada antes mesmo da assinatura do Contrato, representam quantia excessivamente vultosa. Dessa forma, e considerando a garantia de proposta prestada, a outorga fixa que será paga desde o primeiro ano do Contrato, bem como a gradação com que os investimentos relativos ao Programa de Intervenção serão feitos nos primeiros anos da Concessão, propõe-se a alteração do valor mínimo de integralização do capital social da SPE para R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), equivalente a 10% do valor do capital social mínimo previsto. Da mesma forma, o valor de Capital Social mínimo de R\$ 120.000.000,00, a ser integralizado até a conclusão das obras, é elevado e não justificado pelo tamanho dos investimentos a serem realizados no Pacaembu. Projetos de investimentos semelhantes, como a dos estádios e arenas da Copa do Mundo contam com linhas de financiamento, que exigem até 30% do valor dos investimentos como capital próprio. Vale lembrar que a execução do contrato está coberta pela Garantia de Execução do Contrato, não havendo necessidade de se exigir uma elevada integralização de capital</p> <p>"20.2. Em até 05 (cinco) dias úteis antes da data prevista para assinatura do CONTRATO, o ADJUDICATÁRIO deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os documentos que comprovem ter constituído a SPE, com a integralização de, no mínimo, R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) do capital social de valor mínimo de R\$ 60.000.000,00 [sessenta milhões de reais], apresentando a correspondente certidão emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo e a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), assim como a prova da estrutura acionária e de gestão da SPE".</p>	Contribuição considerada na revisão dos documentos.

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]			
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.			
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS			
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento
8	Edital	<p><b>20.4.</b> No mesmo prazo estipulado no subitem 20.2, o ADJUDICATÁRIO deverá comprovar ao PODER CONCEDENTE: (...) <b>(e)</b> que se compromete a assumir os contratos vigentes na área da concessão previstos no ANEXO IV - CONTRATOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO VIGENTES NA ÁREA DA CONCESSÃO, mediante apresentação do termo previsto no ANEXO I – MODELOS E DECLARAÇÕES.</p>	<p>A atual configuração do Complexo, bem como as atividades e serviços que hoje são desenvolvidos no local, não necessariamente serão compatíveis com o projeto vislumbrado pela futura Concessionária para a modernização, gestão, operação e manutenção do objeto licitado, de forma que a continuidade dos contratos vigentes até a realização da licitação pode ser desvantajosa para a operacionalização da Concessão. Além disso, a Concessionária se submeterá ao procedimento para cálculo da Outorga Variável por meio da avaliação dos indicadores de desempenho, os quais poderão ser negativamente afetados caso a futura Concessionária se veja obrigada a dar continuidade a contratos de baixa produtividade para o novo modelo de negócios a ser implementado.</p> <p>Nesse ponto, destaque-se que os contratos atualmente vigentes equivalem a um custo mensal de R\$ 5.371.802,70 (cinco milhões, trezentos e setenta e um mil, oitocentos e dois reais e setenta centavos), o que representaria aproximadamente 80% da verba calculada no modelo econômico da Concessão para a contratação de terceiros, o que demonstra a ineficiência do modelo atual de contratações de prestações de serviços no Complexo.</p> <p>Neste contexto, sugere-se que o conteúdo do item 20.4. (e) do Edital seja inserido em item próprio da cláusula 20, referente às condições precedentes do contrato, com a consequente renumeração dos itens subsequentes:</p> <p><b>"20.5. Caberá à Concessionária decidir sobre a manutenção, revisão ou término dos contratos vigentes na área da concessão.</b></p> <p><b>20.5.1. Caso a Concessionária decida não manter o(s) contrato(s) vigentes na área da concessão, caberá a ela suportar, sem reembolso, todos os custos e ônus decorrentes da extinção antecipada do(s) contrato(s) que decidir encerrar".</b></p> <p>Faz-se portante urgente, que conste do Edital, como anexo, todos os contratos vigentes para que os Licitantes possam colocar, em seu Plano de Negócio e em sua proposta, os valores de manutenção ou de rompimento dos contratos vigentes</p>
9	Contrato	<p><b>7.1.</b> O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, não admitida prorrogação, salvo para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO.</p>	<p>De acordo com a cláusula 7.1 do Contrato de Concessão, o prazo da concessão não poderá ser prorrogado por conveniência e oportunidade da Administração Pública. Embora a prorrogação seja uma conveniência e oportunidade da Administração Pública, de modo que quando da elaboração das propostas os licitantes não poderão sequer considerar o prazo a ser prorrogado para a elaboração de seu plano de negócios, ainda assim seria importante manter a possibilidade de prorrogação do prazo do contrato, pois eventual interesse do Poder Público em prorrogar o contrato por sua conveniência e oportunidade somente poderá ocorrer se houver expressa previsão contratual.</p> <p><b>"7.1. O prazo de vigência deste CONTRATO será de 35 (trinta e cinco) anos, contados da DATA DA ORDEM DE INÍCIO, prorrogáveis por igual período, bem como para efeito de reequilíbrio econômico-financeiro da CONCESSÃO."</b></p>
10	Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária	<p><b>3.62.</b> A CONCESSIONÁRIA deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, no mínimo, 30% (trinta por cento) das horas de funcionamento semanais, destinada à realização de atividades esportivas públicas pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), conforme calendário de atividades, referente ao ano subsequente, enviado pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA todo mês de janeiro.</p>	<p>Considerando que a concessionária deverá ceder 30%, no mínimo, das horas de funcionamento semanais à atividades desenvolvidas pela Secretaria de Esportes e Lazer (SEME), certo é que existe o risco de tais atividades desenvolvidas pela SEME impactarem a exploração do centro esportivo pela concessionária e, conseqüentemente, acabar afetando o modelo econômico e operacional da concessão. Assim, a fim de evitar quaisquer impactos no modelo econômico e operacional da concessão a ser proposto pela futura concessionária, é necessário que seja previamente determinado os horários fixos e o limite de usuários x atividades, uma vez que o serviço médico, o controle de acesso, a manutenção, limpeza e segurança serão custeados pela própria concessionária e, portanto, devem cotados pelos licitantes em seus modelos de negócios.</p> <p>Adicionalmente, sugere-se a criação de um comitê de governança composto por representantes da concessionária e do Poder Público para gerir o uso dos espaços e conciliar os interesses das partes envolvidas.</p>

Contribuição considerada na revisão dos documentos.

Contribuição não considerada na revisão dos documentos.

Contribuição considerada parcialmente na revisão dos documentos. O concessionário deverá ceder o CENTRO POLIESPORTIVO para utilização não onerosa do PODER CONCEDENTE, destinada à realização de atividades esportivas públicas pela Secretaria Municipal de Esportes e Lazer (SEME), conforme calendário de atividades, referente ao ano subsequente, enviado pelo PODER CONCEDENTE à CONCESSIONÁRIA todo mês de janeiro, considerando, no mínimo, as horas utilizadas hoje pela SEME.

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]				
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.				
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS				
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
11	Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construção de 500m2 de Sanitários</li> <li>• Reformas das Concessões de Alimentos e Bebidas existentes</li> <li>• Recuperação estrutural das arquibancadas, passarela e juntas do Tobogã, reparos na marquise da cobertura, reparos nas bases de vigas e pilares das arquibancadas Setor Norte, reparos sob arquibancadas setor norte junto ao Museu do Futebol</li> <li>• Recuperação da pista de atletismo</li> <li>• Recuperação do Muro de arrimo do entorno Complexo Esportivo</li> </ul>	<p>Não há normas claras nos Códigos de Obras tanto para Sanitários como para Concessões de Alimentos para estádios.</p> <p>A indústria se utiliza de índices estabelecidos em geral pelo Caderno da FIFA que atendem às demandas pela experiência da indústria no Brasil, desde a Copa do Mundo 2014. Caso o tobogã permaneça (e, portanto, a capacidade atual do estádio), 500m2 de sanitários são insuficientes para este atendimento, assim como as atuais concessões de alimentos e bebidas são insuficientes e em modelos não eficientes operacionalmente. O detalhamento de áreas de imprensa, atletas e autoridades visa o atendimento de uma reinvidicação dos veículos de comunicação e a dar maior atratividade ao ativo, permitindo uma maior geração de receita em dias de não jogos.</p> <p>Intervenções estruturais como recuperações e muros de arrimo podem ter variações enormes de valor e complexidade e certamente resultarão em uma perda de resultado do projeto. Intervenções na área do Museu e sob sua jurisdição, devem ser repassadas a este concessionário, uma vez que a Concessionária do Complexo não pode intervir no Museu do Futebol. Definir acabamento da pista de atletismo como pintura, pois há impacto representativo no investimento caso seja outro revestimento. Sugestões:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construção de Sanitários de Acordo com a legislação pertinente e normas vigentes aliada a boas práticas da indústria vigente, quando normas não forem aplicadas</li> <li>• Reformas e Construção das concessões de alimentos e bebidas de acordo com as boas práticas da indústria vigente.</li> <li>• Construção de instalações de Imprensa com maiores detalhes de metragem e capacidade (incluindo tribuna, sala de conferência, espaço para caminhões de transmissão, zona mista).</li> <li>• Construção de instalações de vestiários com maiores detalhes de metragem e capacidade</li> <li>• Recuperações estruturais de acordo com os Laudos correspondentes que devem ser apresentados como anexos do edital</li> <li>• Retirar do edital encargos estruturais na área do museu do futebol (sob ele)</li> <li>• Pintura da pista de atletismo com material adequado para piso esportivo.</li> </ul>	<p>. Quanto ao atendimento, a área de 500m<sup>2</sup> para novos sanitários, constante dos encargos de obra, representa o mínimo exigido como intervenção obrigatória. Outras áreas de sanitários poderão ser previstas de forma facultativa para atendimento do usuário, assim como a ampliação das áreas destinadas aos serviços de alimentação e bebida e áreas de imprensa, atletas e autoridades. Cabe ressaltar ainda que há indicadores de desempenho da concessionária relacionados com o atendimento ao usuário, incluindo a disponibilidade de sanitários e lanchonetes.</p> <p>. Quanto às normas, observa-se que todas as intervenções no Complexo, incluindo as reformas e novas áreas de sanitários, lanchonetes, imprensa, atletas e autoridades deverão respeitar as normas e legislação aplicável e serem aprovadas pelos órgãos de proteção do patrimônio, conforme dispõe o Anexo III - Caderno de Encargos da concessionária.</p> <p>. As arquibancadas são parte integrante do Complexo, incluindo aquelas sobre o espaço ocupado pelo Museu do Futebol, portanto, estão incluídas na área da concessão.</p> <p>. A reforma e recuperação da pista de atletismo, assim como os demais encargos obrigatórios, deverão ser objeto de projetos específicos a serem aprovados pelos órgãos de proteção do patrimônio, conforme dispõe o Anexo III - Caderno de Encargos da concessionária.</p>
12		<p>2.1. O valor da OUTORGA VARIÁVEL 1 se limitará a 1% (um por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA, desconsideradas quaisquer variações decorrentes da incidência do FATOR DE DESEMPENHO.</p> <p>2.2. A OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de maio de cada ano, devendo incidir sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.</p> <p>2.3. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 1 se dará observada a seguinte fórmula: <math>OV1 = (RB_{t-1}) \times 1\%</math></p>	<p>O Anexo IV da minuta do Contrato estabelece que a Outorga Variável 1 (OV1) se limitaria a 1% (um por cento) da receita bruta anual da Concessionária. No entanto, deve-se considerar que o Contrato institui o mecanismo de repasse a ser feito para o Poder Concedente por meio de 3 tipos de outorga: a Outorga Fixa, a Outorga Variável 1 e a Outorga Variável 2. Esse modelo de cálculo, aliado às percentagens que incidiriam sobre a receita bruta da futura Concessionária (tanto OV1 quanto OV2 são calculadas sobre a Receita Bruta - RB, sem que o pagamento de uma seja descontado do valor de RB para, então, ser calculado o pagamento da outra), torna o projeto pouco atrativo para os investidores, na medida em que, além dos altos investimentos que deverão ser feitos na Concessão, a Concessionária terá que pagar três tipos distintos de outorga ao Poder Concedente, cujos cálculos seriam independentes entre si. A questão se coloca especialmente relevante para os primeiros anos da Concessão, nos quais a Concessionária terá que concluir o Programa de Intervenção, que contempla as obras e investimentos necessários para a Fase de Modernização, momento em que a Concessionária sabidamente terá o menor fluxo de receita de toda a Concessão. Ou seja, a obrigação de pagamento dos três tipos distintos de outorga em decorrência da exploração do Complexo, no modelo em que proposto, seria desinteressante para os potenciais investidores do projeto.</p> <p>Nesse sentido, no que concerne à OV1, o percentual de incidência sobre a RB deve necessariamente ser reduzido de 1% para 0,5%, conforme sugestão a seguir.</p> <p>Ainda, sugere-se que seja excluída a OV2 de modo que o percentual do fator de desempenho (FDE) incida diretamente para o cálculo da OV1. Assim, caso a futura concessionária não atenda aos índices e metas previstas no Anexo V- Mensuração de Desempenho, e obtenha uma baixa nota em relação ao FDE, haverá o aumento automático da OV1 até o limite de 1% sobre o valor da receita bruta auferida pela concessionária. Neste contexto, propõe-se a seguinte redação:</p> <p>:"2.1. O valor da OUTORGA VARIÁVEL 1 se limitará a 0,5% (meio por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA, desconsideradas quaisquer variações decorrentes da incidência do FATOR DE DESEMPENHO.</p> <p>2.2. A OUTORGA VARIÁVEL 1 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês de maio de cada ano, devendo incidir sobre a receita bruta da CONCESSIONÁRIA apurada no exercício fiscal de janeiro a dezembro do ano anterior.</p> <p>2.3. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 1 se dará observada a seguinte fórmula: <math>OV1 = (RB_{t-1}) \times 0,5\% \times (1 - FDE) "</math></p>	

**CONCORRÊNCIA [●] N° [●]**  
**CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.**

**MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS**

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
13	Anexo IV - Pagamento da Outorga	<p>3.1. O valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se limitará a 1% (um por cento) da receita bruta anual da CONCESSIONÁRIA, desconsiderada a incidência da OUTORGA VARIÁVEL 1.</p> <p>3.2. A OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá incidir, pela primeira vez, ao final do ciclo de avaliação iniciado a partir do 6º (sexto) mês subsequente ao término do PROGRAMA DE INTERVENÇÃO.</p> <p>3.3. A OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá ser paga até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao término do ciclo de avaliação do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO, devendo incidir sobre receita bruta da CONCESSIONÁRIA do período de 12 (doze) meses avaliados.</p> <p>3.4. A OUTORGA VARIÁVEL 2 deverá considerar a nota do FATOR DE DESEMPENHO obtida pela CONCESSIONÁRIA na aferição realizada pelo PODER CONCEDENTE e na pesquisa de satisfação conduzida com os USUÁRIOS ao término da avaliação do ANEXO V – SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO.</p> <p>3.5. O cálculo para o pagamento do valor da OUTORGA VARIÁVEL 2 se dará observada a seguinte fórmula: <math>OV2 = (1 - FSE) \times 1\% \times RB</math></p>		Contribuição não considerada na revisão dos documentos
14	Anexo V - Sistema para Mensuração de Desempenho	<p>O Sistema de Mensuração de Desempenho é o resultado da soma do valor aferido por 7 indicadores de desempenho aliado à pesquisa de satisfação no Complexo, trimestralmente.</p>	<p>As aferições de conformidade por meio de vistorias do Poder Concedente apresentam aspectos subjetivos e extremamente complexo no Edital. Todos os aspectos citados no âmbito da Zeladoria, Uso do Espaço e Bem-Estar e Segurança possuem avaliações não definidas de modo preciso, sendo subjetivas.</p> <p>A resposta a questionários pelos usuários devem ser cuidadosamente analisadas e ponderadas, pois os usuários se influenciam por diferentes situações pontuais negativas e também condições individuais particulares (psicológicas, pessoais, familiares, etc) para respostas com níveis de abordagem simplistas e prejudiciais em relação ao âmbito das questões, o que distorce o resultado geral e usualmente não reflete o nível de serviço do atendimento a que o ativo está sendo destinado.</p> <p>Assim, entende-se que o questionário modelo para os usuários apresentado no Edital é longo e abrange todas as áreas e serviços do complexo, razão pela qual a maioria dos usuários não terá contato com todos estes serviços, sendo prejudicada/não uniforme esta avaliação.</p> <p><b>Neste contexto, sugere-se que a alteração do modo de avaliação, de modo que se tornem mais simples e objetivas com adoção de ANS (Acordos de Níveis de Serviços) que possam ser facilmente medidos de modo binário (Atende/Não Atende), sem sugerir interpretações ou possibilidades de dúvida. Adicionalmente, as avaliações devem ser feitas apenas pelos usuários ou apenas pelo Poder concedente pois realizar um mix das duas não apresenta objetividade ao Concessionário, uma vez que se tratam de intuitos e finalidades distintas. Por fim, recomenda-se que o desenvolvimento e aprovação de metodologia e questionário de avaliação deve ter a participação do Concessionário e não apenas ser uma determinação do Poder Concedente</b></p>	Contribuição considerada parcialmente na revisão dos documentos. O SMD foi revisado, de forma a apresentar parâmetros mais objetivos.
15	/	<p>O Edital não coloca como encargo a execução de diretrizes colocadas no Projeto Referencial.</p>	<p>Considerando a clara discrepância e conflito entre o volume das obrigações financeiras de outorgas, potencial de geração de receitas e alinhamento com os Órgãos de Patrimônio e a não obrigatoriedade do concessionário de execução do projeto referencial, bem como o fato de que o longo processo de aprovação nos órgãos de patrimônio do projeto referencial e sua viabilidade financeira demonstrada pelo Modelo é possivelmente o maior ativo/conquista da PMI, sugere-se que o edital estabeleça que a execução do projeto referencial ou de outro projeto aprovado pelos órgãos de patrimônio com características estéticas e funcionalidade similares seja encargo da concessionária.</p> <p>Além disso há obrigatoriedade nos encargos de "PROMOVER A INTEGRAÇÃO ENTRE ESTÁDIO E CENTRO POLIESPORTIVO, considerando o projeto original do Complexo, no qual o conjunto possuía uma integração muito maior, tanto visual, quanto fisicamente, integração esta que foi rompida com a construção do tobogã.</p>	Contribuição não considerada na revisão dos documentos.

CONCORRÊNCIA [●] Nº [●]

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
16	/	Não foram individualizados riscos exclusivos ao Poder Concedente no Contrato de Concessão.	<p>A alocação objetiva de riscos é característica fundamental aos contratos, sendo de vital importância a existência neste contratos de uma matriz de risco eficiente e que consiga individualizar, de forma efetiva e objetiva, os (i) riscos relevantes ao projeto e (ii) as partes que devem arcar com a materialização dos referidos riscos.</p> <p>Acerca da classificação dos riscos, esses deverão ser individualizados a depender da natureza do objeto que será transferido à gestão privada, ou seja, irão variar caso a caso. Todavia, é sabido que os riscos devem se alocados a quem tem melhor condições de geri-los e controlá-los e, por consequência, a parte que melhor consiga mitigá-los e/ou repará-los. Nesse sentido, explica Maurício Portugal Ribeiro:</p> <p><i>"Do ponto de vista prático, isso significa atribuir a cada uma das partes os riscos que melhor podem gerenciar, pois, em tese, quanto melhor a capacidade de gerenciamento de um risco por uma dada parte (por exemplo, quanto mais ela puder reduzir a probabilidade de um evento gravoso, ou quão maior for sua capacidade de suportar consequências desse tipo de evento), menor o valor a ser cobrado por ela para assumi-lo" (Comentários à lei de PPP – Parceria Pública Privada fundamentos econômico-jurídicos. 1. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2007).</i></p> <p>Dessa forma, considerando a natureza do Complexo e as especificidades do projeto como um todo, sugere-se que seja alocado ao Poder Concedente, os seguintes riscos relativos a concessão:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperação, prevenção, correção do passivo ambiental do Complexo com fato gerador anterior à data de início;</li> <li>• Redução da área do bem concedido;</li> <li>• Não disponibilização do bem concedido de modo livre e desimpedido ou em desconformidade com o edital, legislação ou regulamentação aplicável ou em condições de funcionalidade inferiores às previamente informadas, incluindo vícios ocultos e aparentes;</li> <li>• Custos incorridos na implementação de soluções, correções e intervenções em razão das informações sobre o Córrego Pacaembu disponibilizados pelo Poder Concedente ou interferências do Poder Concedente neste Córrego que impliquem em alterações nas condições de uso ou na infraestrutura do bem concedido;</li> <li>• Custos de depreciações ou vandalismos decorrentes de atividades fora do perímetro concedido (exemplo: Praça Charles Miller);</li> <li>• Alterações legislativas ou regulamentares ocorridas após a data de apresentação das propostas que restrinja os parâmetros de uso e ocupação da área (coef de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação, etc); e</li> <li>• Alteração de normas técnicas dos bombeiros e de normas de segurança após a assinatura do contrato.</li> </ul>	Contribuição não considerada na revisão dos documentos.
17	/	Praça Charles Miller não faz parte da área de Concessão	<p>Embora o Edital de Chamamento Público nº 1/217 mencione que a Praça Charles Miller não integra o perímetro da Concessão, deve-se considerar que, devido à absoluta proximidade geográfica com o Complexo, bem como a correlação e, muitas vezes, total dependência das atividades que são desenvolvidas na praça com aquelas desempenhadas no Complexo, é imprescindível que o Município outorgue à futura Concessionária nível mínimo de ingerência sobre as atividades a serem desenvolvidas na Praça Charles Miller. Isto porque os eventos realizados na Praça poderão, em muitas ocasiões, concorrer diretamente com os serviços oferecidos pela Concessionária no Complexo, porém sem contabilização de todos os custos decorrentes da Concessão, o que ensejaria o aumento do custo de oportunidade dos serviços explorados no Complexo. A questão do poder de ingerência da Concessionária na Praça Charles Miller é um ponto extremamente sensível quando se trata da captação de investimentos, e pode reduzir significativamente a atratividade do negócio para os potenciais parceiros privados.</p> <p>Nesse sentido, o Contrato deve prever mecanismos para mitigação dos riscos que envolvem a exclusão da Praça Charles Miller da Concessão, e, consequentemente, a concorrência direta dos eventos e atividades ali desenvolvidos com os serviços prestados no Complexo. Portanto, é essencial que o Contrato institua meios para que a Concessionária tenha a liberdade para, em conjunto com os órgãos públicos responsáveis, harmonizar as atividades a serem desenvolvidas na Praça Charles Miller com os serviços prestados no Complexo, e, assim, manter a atratividade do negócio.</p> <p>Diante do exposto, sugere-se a inserção das seguintes cláusulas no Contrato:</p> <p><b>"13.1.12. apresentar prévia e formalmente à CONCESSIONÁRIA a agenda de eventos e demais atividades planejadas para realização na Praça Charles Miller e submeter aos entes da Administração Pública responsáveis eventuais restrições técnicas e operacionais que tenham sido indicadas pela CONCESSIONÁRIA para adequação das diretrizes dos referidos eventos e demais atividades; "</b></p> <p><b>"14.1.8. propor alterações na agenda de eventos e demais atividades planejadas para serem realizadas na Praça Charles Miller, podendo, inclusive, indicar restrições técnicas e operacionais que prejudicariam a CONCESSÃO, a fim de preservar a execução do CONTRATO;</b></p> <p><b>14.1.9. apresentar soluções técnico-operacionais aos entes da Administração Pública responsáveis para adequar a realização dos eventos e demais atividades na Praça Charles Miller ao OBJETO do CONTRATO;"</b></p> <p><b>"25.1.5. (...) (o) o perecimento, destruição, roubo, furto, vandalismo, perda ou quaisquer outros tipos de danos de qualquer natureza, em toda a sua extensão, inclusive perda de receita, aos BEM VINCULADOS À CONCESSÃO causados direta ou indiretamente pela realização de eventos e demais atividades na Praça Charles Miller "</b></p>	Contribuição não considerada na revisão dos documentos.
18	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 2	<b>Nova redação:</b> A mediação deverá ser instaurada perante a Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, de acordo com o seu regulamento (por se tratar de mediação institucional, acreditamos que a referência ao regulamento é suficiente).	Contribuição considerada na revisão dos documentos
19	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 4	<b>Nova redação:</b> O procedimento de mediação será instaurado, a pedido de quaisquer das PARTES, nos termos do regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal da Procuradoria Geral do Município de São Paulo (por se tratar de mediação institucional, acreditamos que a referência ao regulamento é suficiente)	Contribuição considerada na revisão dos documentos

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
20	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 5</b>	Excluir este ponto, uma vez que já está previsto nos itens anteriores a observância do regulamento da Câmara.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
21	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 6</b>	Excluir este ponto, pelos mesmos motivos explicitados nos pontos anteriores, até porque os princípios a serem observados pelo mediador estão estabelecidos na Lei 13.140/2015 e na Lei 13.105/2015, não se aplicando a Lei de Arbitragem à situação.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
22	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 8</b>	Excluir este ponto, uma vez que o prazo já está previsto no Regulamento da Câmara (vide Portaria 26/2016 da Procuradoria Geral do Município).	Contribuição considerada na revisão dos documentos
23	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 9</b>	<b>Nova redação:</b> A mediação não será iniciada se o requerimento da PARTE interessada for rejeitado pela Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal, ou se uma das PARTES se recusar de qualquer forma a participar do procedimento ou não indicar o seu representante no prazo regulamentado. Se as partes não encontrarem uma solução amigável no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do pedido de instauração do procedimento, a mediação será declarada infrutífera, podendo esse prazo ser prorrogado de comum acordo pelas partes.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
24	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 10</b>	<b>Sugestão:</b> Na hipótese da opção pela Mediação, excluir este ponto. Conforme nossa introdução acima.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
25	Minuta do Contrato - Cap. XII da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 33ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR MEDIAÇÃO - Ponto 10.1</b>	<b>Nova redação:</b> Não se aplica ao presente CONTRATO a previsão de <u>arbitramento</u> de conflitos de que trata o regulamento da Câmara de Solução de Conflitos da Administração Municipal. (o referido regulamento prevê ARBITRAMENTO e não ARBITRAGEM, conforme Portaria 26/2016 da Procuradoria Geral do Município)	Contribuição considerada na revisão dos documentos
26	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 1</b>	<b>Em consonância com a nossa introdução, caso seja escolhida a opção 2, a sugestão para este item é a seguinte:</b> Eventuais divergências entre as partes, relativamente aos conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis, decorrentes do CONTRATO, serão imediata e obrigatoriamente dirimidas através do Comitê de Solução de Disputas, nos termos da Lei Municipal 16.873/2018 e respectivo Regulamento.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
27	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Pontos 2, 3, 4 e 5</b>	<b>Exclusão destes pontos e substituição pelas seguintes cláusulas, tendo em vista as disposições da Lei Municipal 16.873/2018:</b> 1) O Comitê de Solução de Disputas entrará em funcionamento quando estiver regularmente constituído por meio da assinatura do respectivo termo de compromisso pelas partes e membros, no prazo máximo de 30 dias, contados da celebração do Contrato. 2) O Comitê de Solução de Disputas será composto por três profissionais experientes no acompanhamento do CONTRATO, de confiança das partes, sendo preferencialmente, dois engenheiros e um advogado, com conhecimento de técnicas de mediação. 2.1) A presidência do Comitê de Solução de Disputas será escolhida de comum acordo entre os membros indicados pelas partes, preferencialmente, pelo advogado.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
28	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 6</b>	<b>Nova redação:</b> O Comitê de Solução de Disputas deverá conduzir o procedimento em respeito aos princípios do contraditório, da igualdade das partes, da sua imparcialidade, independência, competência e diligência, bem como observar os princípios da Administração Pública e, ainda, os casos de impedimento ou suspeição previstos no Art. 7º da Lei Municipal 16.873/2018.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
29	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 7</b>	Manter a redação	Contribuição considerada na revisão dos documentos
30	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 8</b>	<b>Em consonância com a nossa introdução, caso seja escolhida a opção 2, a sugestão para este item é a seguinte:</b> As decisões do Comitê de Solução de Disputas deverão ser emitidas no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da apresentação ao Comitê da controvérsia a ser solucionada.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
31	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 9, 9.1 E 9.2</b>	<b>Nova redação:</b> Os custos do procedimento, incluindo os honorários dos membros do Comitê de Solução de Disputas, deverão seguir o disposto no Art. 4º da Lei Municipal 16.873/2018.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
32	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 34ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS PELO COMITÊ DE SOLUÇÃO DE DISPUTAS - Ponto 10</b>	<b>Nova redação:</b> Caso a decisão emitida pelo Comitê de Solução de Disputas não seja aceita pelas PARTES, estas <b>deverão</b> remeter a resolução da controvérsia para arbitragem, aplicando-se as disposições da Lei Federal nº 9.307/1996 ( <b>OBS:</b> A palavra DEVERÃO é coerente com a redação da cláusula 35.1	Contribuição considerada na revisão dos documentos
33	Minuta do Contrato - Cap. XII Da Solução de Conflito	<b>CLÁUSULA 35ª SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM - Ponto 2</b>	<b>Nova redação:</b> A arbitragem será instaurada e administrada por Câmara escolhida pelas partes, dentre as seguintes: Câmara de Comércio Internacional (CCI), CCMA/CIESP/FIESP, CAMARB, CAM-CCBC e CMA-IE, conforme as regras do respectivo Regulamento, devendo ser realizada no Brasil e em língua portuguesa, e aplicar o direito brasileiro, sendo vedado o juízo por equidade. <b>OBS:</b> Sugerimos que não fique restrito a apenas uma Câmara, para se evitar a parcialidade e a oneração excessiva dos cofres públicos. Tendo várias opções A Administração Pública poderá verificar os preços e melhor decidir, inclusive quanto às regras previstas no regulamento da Câmara)	Contribuição considerada na revisão dos documentos



CONCORRÊNCIA [●] N° [●]

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.

MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
34	Minuta do Contrato- Cap. XII Da Solução de Conflito	<b>CLÁUSULA 35ª</b> SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM - <b>Ponto 3</b>	<b>Sugestão para reflexão:</b> A arbitragem será instaurada e administrada por Câmara escolhida pelas partes, não há necessidade de compromisso arbitral quando já existe cláusula de arbitragem. Neste caso, talvez valha aludir ao Termo de Referência, que é o documento que estabiliza o procedimento, conforme regulamento da CCI. <b>OBS: Reiteramos</b> que não fique restrito a apenas uma Câmara, para se evitar a parcialidade e a oneração excessiva dos cofres públicos. Tendo várias opções A Administração Pública poderá verificar os preços e melhor decidir, inclusive quanto às regras previstas no regulamento da Câmara)	Contribuição considerada na revisão dos documentos
35	Minuta do Contrato- Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 35ª</b> SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM - <b>Ponto 4 até ponto 7</b>	Estes itens deverão ser adaptados para que conste redação de que o Tribunal Arbitral obedecerá a composição e a escolha dos árbitros em consonância com as disposições previstas no respectivo regulamento da Câmara escolhida pelas partes.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
36	Minuta do Contrato- Cap. XII Da Solução de Conflitos	<b>CLÁUSULA 35ª</b> SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIAS POR ARBITRAGEM - <b>Ponto 9</b>	O árbitro de emergência está prescrito no Regulamento da CCI, contudo, para o presente edital, objetivando evitar conflito de jurisdição em caso de cautelar, sugiro <b>excluir</b> a figura do árbitro de emergência nesta cláusula, para que cautelares fiquem sujeitas estritamente à jurisdição judicial brasileira.	Contribuição considerada na revisão dos documentos
37	EDITAL - CONTRATO	Cláusula 2ª - Item 2.1	O edital com a minuta do contrato, em sua cláusula 2ª, item 2.1, menciona que faz parte do contrato os anexos descritos nas alíneas "a" e "e". Não se verifica, contudo, a menção expressa à sentença da ação civil pública que a Viva Pacaembu por São Paulo moveu contra a Prefeitura de São Paulo e que se encontra listada como "Documentos relevantes" no link "data room". Entendemos que a expressa menção à parte dispositiva da sentença, isto é, a condenação da Prefeitura de São Paulo "a não permitir, por meio de cessão ou autorização, onerosa ou não, a utilização do Estádio do Pacaembu e da Praça Charles Miller para realização de eventos que sejam prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, em flagrante violação aos limites ordinários da tolerância dos moradores da vizinhança, tudo sob pena de multa diária e de responsabilização, inclusive por improbidade administrativa, é aspecto relevante da concessão e deve ser devidamente identificado no edital. Outra questão sobre o mesmo tema é que não resta claro é como ficará esta responsabilidade por eventual descumprimento da sentença por parte de eventuais concessionário. Veja que a sentença impõe multa diária e responsabilização, inclusive por improbidade administrativa. Desta feita, solicita esta associação que estes aspectos constem expressamente nos editais e contratos, para que eventual ganhador do certame não possa vir depois alegar seu desconhecimento, causando ônus à prefeitura e à população paulistana.	Contribuição não considerada na revisão dos documentos.

CONCORRÊNCIA [●] N° [●]				
CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO PACAEMBU.				
MODELO PARA CONSULTA PÚBLICA E PARA PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS				
#	Documento (ex: Edital, Contrato ou Anexos)	Dispositivo, capítulo, cláusula ou item (transcrever o dispositivo ao qual o pedido de esclarecimento se refere, ou determinado assunto tratado em seu conteúdo):	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	
38			<p>Conforme questionamentos já realizados pela Associação Viva Pacaembu por São Paulo, os documentos apresentados não apresentam todos os documentos financeiros necessários para análise, quando não apresentam os dados oficiais do Tribunal de Contas do Município, com justificativas de gastos x custos do equipamento em análise. Não apresenta se há dívidas com os clubes de futebol e se algum clube teve sua dívida perdoada por algum motivo.</p> <p>Os dados verbalizados, são dúbios, quando o próprio Secretário de Esportes hora diz que as contas não batem e em seguida em audiência pública declara que o Estádio do Pacaembu não dá prejuízo, que quem não fecha as contas é o CERET. As declarações entre o atual e o Ex Secretário de Esporte, também não batem.</p> <p>A Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, na Apostila Pacaembu muito além do Futebol, conheça as opções que o Pacaembu oferece para realização de eventos em São Paulo e para a prática de atividades físicas e de lazer, apresenta 7 motivos para fazer eventos no Pacaembu. É muito peculiar, quando a Prefeitura afirma que o Pacaembu dá prejuízo, que um bom motivo para se optar pelo Pacaembu para realização de eventos seja: Preços médios acessíveis, calculados pelo poder público sem expectativa de lucro.</p> <p>Através das diretrizes formuladas pelo Condephaat e Conpresp, o projeto arquitetônico e programa a ser atendido, é apenas um Estudo referencial, não vinculante. Não há obrigação de se atender ao programa. Somente é uma base para igualar valores de propostas de concessão.</p> <p>O Pacaembu não é uma área subutilizada, de acordo com o relatório do núcleo de gestão do Complexo Esportivo do Pacaembu, quando apresenta os dados em modalidades x alunos atendidos e capacidade máxima, um número maior de alunos, que vagas disponíveis, e também quando há fila de espera durante todo o ano, para alunos que não forem contemplados com inscrição.</p> <p>Não atende às necessidades de maior aproveitamento da terra urbana, nem na forma isolada, nem em seu conjunto, pois ter suas atividades adequadas ao uso de suas dependências e às atividades para o qual foi construído.</p> <p>Não se enquadra como área que demande recuperação, reabilitação ou qualificação. Demanda apenas manutenção e modernização, maior conforto e atendimento às normas de segurança e acessibilidade. É desvirtuado em sua atuação como equipamento social para a população da cidade, se entregue à iniciativa privada. O equipamento está implantado na Regional da Sé, área antiga da cidade, onde as escolas não tem equipamentos adequados para a prática de esportes e com 70% da população na faixa etária de 15 a 59 anos, ou seja 2/3 da população em idade ativa.</p> <p>Acreditamos, que diminuir a capacidade de público do Estádio do Pacaembu, pode alterar drasticamente o interesse de clubes para fazerem jogos no Pacaembu.</p>	Os números são os oficiais da SEME e os contratos apontados constam disponíveis no portal transparência da prefeitura.
39	EDITAL - CONTRATO	Edital	<p>a) Item 8.2 do Edital: acréscimo da palavra "haverá" entre as expressões "não" e "número mínimo";</p> <p>b) Item 15.4.4 do Edital: incluir como prova de regularidade fiscal e trabalhista decisão judicial suspensiva dos efeitos da dívida;</p> <p>c) Item 15.5 do Edital: para efeito de qualificação técnica, exigir que o licitante individual ou o consórcio:</p> <p>i. Apresente os projetos técnicos completos para o desenvolvimento do objeto da licitação (modernização, gestão, operação e manutenção), envolvendo não só o Estádio como também o Centro Poliesportivo do Pacaembu, acompanhados dos respectivos memoriais descritos e planilha de orçamento;</p> <p>ii. Apresente oferta de contrapartida social ou cultural, mediante ações voltadas à democratização do acesso dos cidadãos de São Paulo às atividades, produtos, serviços e bens em alguma das áreas da política pública municipal;</p> <p>iii. Apresente projeto desportivo que atenda aos princípios do desporto e à alguma das finalidades do desporto, assim compreendidas como as definidas nos artigos 2º e 3º da Lei 9.615/1998, e que seja envolvido em parceria com pelo menos uma entidade de prática desportiva dotada de projeção nacional.</p>	Contribuições consideradas parcialmente na revisão dos documentos
40	EDITAL - CONTRATO	Cláusula 2ª - item 2.1	<p>O edital com a minuta do contrato, em sua cláusula 2ª, item 2.1, menciona que faz parte do contrato os anexos descritos nas alíneas "a" a "e". Não se verifica, contudo, a menção expressa à sentença da ação civil pública que a Viva Pacaembu por São Paulo moveu contra a Prefeitura de São Paulo e que se encontra listada como "Documentos relevantes" no link "data room". Entendemos que a expressa menção à parte dispositiva da sentença, isto é, a condenação da Prefeitura de São Paulo "a não permitir, por meio de cessão ou autorização, onerosa ou não, a utilização do Estádio do Pacaembu e da Praça Charles Miller para realização de eventos que sejam prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, em flagrante violação aos limites ordinários da tolerância dos moradores da vizinhança, tudo sob pena de multa diária e de responsabilização, inclusive por improbidade administrativa, é aspecto relevante da concessão e deve ser devidamente identificado no edital. Outra questão sobre o mesmo tema é que não resta claro é como ficará esta responsabilidade por eventual descumprimento da sentença por parte de eventuais concessionário. Veja que a sentença impõe multa diária e responsabilização, inclusive por improbidade administrativa. Desta feita, solicita esta associação que estes aspectos constem expressamente nos editais e contratos, para que eventual ganhador do certame não possa vir depois alegar seu desconhecimento, causando ônus à prefeitura e à população paulistana.</p>	Contribuições não consideradas na revisão dos documentos.