



Consulta Pública nº 11/2021/SGM-SEDP

Objeto: Parceria público-privada na modalidade de concessão administrativa que possui como objeto a implantação e a prestação de serviços de gestão predial e operacional de 12 (doze) empreendimentos, voltados à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no Município de São Paulo.

#	Documento	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	Resposta
1	Anexo III - Caderno de encargos	Não fica claro se o vigilante em turno de 12h [e necessários 7 dias por semana ou apenas dias uteis (sendo 7 dias por semana é necessário contratar 2 vigilantes, para 1 posição)].	Os documentos editalícios foram revisados, de modo a esclarecer que a contratação de vigilantes, em turnos de 12 horas, deverá ser feita para os 7 dias da semana, com 2 vigilantes para 1 posição (ou, dito de outra forma, um posto de vigilante para cada empreendimento, com posto de 12 horas diurno e 12 horas noturno, de segunda a domingo), em consonância com o que já estava previsto na modelagem econômica.
2	Anexo III - Caderno de encargos	A portaria 24h precisa ser presencial ou é permitido contratação de portaria remota 24h?	A portaria 24 horas precisa ser com contratação de porteiros, que deverão estar presencialmente no posto de trabalho.
3	Anexo III - Caderno de encargos	A área para estacionamento (de carroças) poderia ser em subsolo ou sobressolo desde que facilmente acessível ao invés de fixá-la no térreo.	Agradecemos a contribuição e incorporamos a proposta nos documentos editalícios, flexibilizando a implantação de áreas para estacionamento de carroças dentro da área da concessão, de modo a dar maior liberdade projetual à concessionária na busca de melhores soluções ao programa arquitetônico.
4	Anexo III - Caderno de encargos	A área para canil poderia ser em outro pavimento, ao invés de obrigar o posicionamento da mesma no térreo.	Agradecemos a contribuição e incorporamos a proposta nos documentos editalícios, flexibilizando a implantação dos canis dentro da área da concessão, de modo a dar maior liberdade projetual à concessionária na busca de melhores soluções ao programa arquitetônico.
5	Anexo V - Mecanismo de pagamento de contraprestação	A não correção da contrapartida por INCC durante o período da obra pode gerar insegurança. Ideal seria que fosse corrigido por INCC até a entrega das obras e depois por IPCA (ou outro índice de inflação de mercado)	Agradecemos a contribuição e incorporamos a proposta nos documentos editalícios, adotando o INCC para o período de obras e IPCA após o início das operações
6	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	Não ficou claro como serão tratadas as despesas de consumo das unidades. A prefeitura fará reembolso dos valores cobrados? Em qual prazo? ou precisam fazer parte das estimativas de custo de gestão?	Conforme os documentos editalícios, a concessionária será responsável pelas despesas de energia elétrica, água e gás encanado das ÁREAS COMUNS, e o poder concedente pelas referidas despesas nas UNIDADES, devendo a concessionária individualizar as instalações das ÁREAS COMUNS e das UNIDADES existentes no EMPREENDIMENTO, conforme previsto no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.
7	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	Para garantia de financiamento seria possível oferecer AF do terreno?	Agradecemos a contribuição e esclarecemos que os documentos editalícios não preveem tal autorização. Contudo, visando à maior segurança e atratividade do projeto, as garantias do contrato foram reforçadas e, para maior segurança, o montante e o regramento do aporte foram alterados nos documentos editalícios.
8	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	Para garantia de financiamento seria possível oferecer as áreas NR que são exploradas pela Concessionária?	Agradecemos a contribuição e esclarecemos que os documentos editalícios não preveem tal autorização. Contudo, visando à maior segurança e atratividade do projeto, as garantias do contrato foram reforçadas e, para maior segurança, o montante e o regramento do aporte foram alterados nos documentos editalícios.
9	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	Seria possível prever no projeto a individualização das matrículas referentes aos NRs e transferir a propriedade destes ativos específico para a concessionária?	Agradecemos a contribuição e esclarecemos que os documentos editalícios não preveem tal autorização. Contudo, visando à maior segurança e atratividade do projeto, as garantias do contrato foram reforçadas e, para maior segurança, o montante e o regramento do aporte foram alterados nos documentos editalícios.

10	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	Garantias: 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”.	Agradecemos a contribuição e informamos que as garantias do contrato foram reforçadas e, para maior segurança, o montante e o regramento do aporte foram alterados nos os documentos editalícios. Com essas alterações, a alienação fiduciária não se mostra necessária.
11	Anexo IV – Plano de Negócios de Referência	CAPEX: O valor do capex está muito baixo para os atuais preços da construção civil. Acho que deveriam considerar um custe de R\$2.200/m² da construção, além do fornecimento da linha branca obrigatória no contrato.	A sugestão se direciona ao projeto de Locação Social - apresentado ao solicitante juntamente com o projeto em questão nesta consulta pública - e, portanto, resposta ou encaminhamentos não se aplicam neste caso.
12	Anexo IV – Plano de Negócios de Referência Anexo II do Edital - Minuta de Contrato Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária	OPEX: 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.	As regras relativas aos custos decorrentes do vandalismo foram revistas, com vistas ao maior equilíbrio na repartição de riscos. As alterações resultaram em cláusula específica no ANEXO II DO EDITAL - MINUTA DE CONTRATO, além de ajustes em outros documentos editalícios.
13	Anexo IV – Plano de Negócios de Referência	OPEX: Considerar dentro do modelo, e como encargo da concessionária, o treinamento ou contratação de empresa profissional para administração predial.	Agradecemos a contribuição e esclarecemos que a contratação do síndico será responsabilidade do Poder Concedente, enquanto a zeladoria será de responsabilidade da concessionária, com custos já estimados no Plano de Negócios Referencial.
14	Anexo V do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Contraprestação	Reajuste: 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.	Agradecemos a contribuição e incorporamos a contribuição nos documentos editalícios, adotando o INCC para o período de obras e IPCA após o início das operações.
15	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Na possibilidade de acesso à rede pública de gás, sugiro que o abastecimento seja não só para os fogões, mas para o chuveiro e torneiras também.	Os documentos editalícios preveem o abastecimento a gás para os chuveiros e/ou torneiras demanda a instalação de aquecedor na área interna de cada unidade. Diante do tamanho das unidades e da possível interferência negativa da instalação dos aquecedores, a modelagem do projeto optou pelo fornecimento e instalação de chuveiro elétrico em todas as unidades destinadas ao programa de moradia.
16	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	1 máquina de lavar e secar para cada 18 beneficiários é um número baixíssimo. Considerando que a maioria das pessoas não possui disponibilidade para lavar roupa a qualquer hora do dia, haverá um horário de pico que todos quererão utilizar as máquinas. Sugiro uma proporção de 1 máquina de lavar e secar a cada 10 beneficiários (no máximo)!	Agradecemos a contribuição e esclarecemos que as máquinas de lavar consideradas para o projeto são específicas para uso em lavanderias coletivas e acompanham também a função de secadoras. Sendo assim, considerando maior durabilidade e eficiência do equipamento, a proporção de máquinas para os beneficiários mostra-se adequada.
17	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Não há cláusula dos casos em que o bem quebrar. Quem é responsável pelo reparo ou troca do equipamento? Tanto das máquinas de lavar e secar (lavanderia, área comum) quanto os equipamentos das unidades habitacionais.	A especificação do escopo da gestão predial a cargo da concessionária consta no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e inclui, entre outros, a manutenção de sistemas estruturais, hidrossanitários, elétricos, tanto nas áreas comuns, como nas áreas privativas (unidades).

18	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Sugiro incluir na lista a geladeira.	Agradecemos a contribuição e incorporamos a proposta nos documentos editalícios, de modo a incluir a geladeira como bem de utilidade doméstica a ser provido pela concessionária.
19	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Quem é responsável pela manutenção de pintura e pisos das unidades habitacionais?	A manutenção interna de pintura e pisos das unidades habitacionais ficará a cargo da Secretaria-fim a operar o serviço. A especificação do escopo da gestão predial a cargo da concessionária consta no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e inclui, entre outros, a manutenção de sistemas estruturais, hidrossanitários, elétricos, tanto nas áreas comuns, como nas áreas privativas (unidades).
20	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	A manutenção das unidades habitacionais é de responsabilidade de quem?	A especificação do escopo da gestão predial a cargo da concessionária consta no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e inclui, entre outros, a manutenção de sistemas estruturais, hidrossanitários, elétricos, tanto nas áreas comuns, como nas áreas privativas (unidades).
21	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Quem é responsável por definir as medidas preventivas e as regras e permissões de uso da área comum e área interna das unidades habitacionais? Ex. permissão para animais, liberdade para customização interna dos quartos, etc.	A definição das regras e permissões de uso nas áreas comuns e nas áreas privativas dos empreendimentos ficará a cargo da Secretaria-fim a operar o serviço e, portanto, não está incluída no escopo dos documentos publicados no âmbito desta Consulta Pública.
22	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	É importante prever a abertura para participação de representantes da sociedade civil do Comitê PopRua (Lei nº 17.252/19) nesse comitê de articulação, por ser o Comitê PopRua instituição responsável por definir as diretrizes das políticas públicas municipais destinadas à população em situação de rua e pelo monitoramento dessas políticas (art. 6º).	Cabe esclarecer que o projeto de Infraestrutura para serviços voltados à população em situação de rua, objeto desta Consulta Pública, é um dos projetos dentro do Programa Reencontro, conduzido pela Secretaria de Governo Municipal. As contribuições referentes ao Programa Reencontro fogem do escopo decisório deste projeto e, portanto, serão repassadas para a secretaria responsável.
23	Edital	É importante que as definições sobre o funcionamento do programa Reencontro e a prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais sejam feitas em conjunto com a população em situação de rua e sociedade civil, por exemplo, incorporando sugestões apresentadas no Comitê PopRua, por ser essa instituição responsável por definir as diretrizes de atendimento da população em situação de rua nas diferentes políticas municipais (art. 6º, inciso IV da Lei nº 17.252/19).	Cabe esclarecer que o projeto de Infraestrutura para serviços voltados à população em situação de rua, objeto desta Consulta Pública, é um dos projetos dentro do Programa Reencontro, conduzido pela Secretaria de Governo Municipal. As contribuições referentes ao Programa Reencontro fogem do escopo decisório deste projeto e, portanto, serão repassadas para a secretaria responsável.
24	Edital	Pelo item, há unidades para as seguintes quantidades de pessoas: 1, 2, 3, 4, 12 a 15, 32. As unidades para 12 a 15 e para 32 pessoas são da assistência social e de uso coletivo, não de uma única família. Com isso, famílias com mais de 4 pessoas não poderão concorrer a nenhuma moradia? Apenas a unidades coletivas da assistência social?	As decisões quanto ao tamanho das unidades se pautaram em dados estatísticos (Censo da População em Situação de Rua 2019 e 2021), de modo a atender o maior número de indivíduos e famílias possível. Cabe destacar que o escopo deste projeto é a provisão de infraestrutura para abrigar os serviços de moradia e acolhimento, de modo que o número de beneficiários de cada tipologia de unidade é apenas referencial, cabendo à Secretaria-fim a gerir os serviços a revisão dos parâmetros e a busca por soluções para situações específicas (por exemplo, uso de beliches nos quartos, ampliando o número de beneficiários).
25	Edital	Pelo edital, serão 12 empreendimentos, totalizando 1.429 unidades habitacionais e podendo chegar a até 3.579 beneficiários. É de extrema preocupação uma proposta de colocar 12 empreendimentos em um único terreno para quase 3.600 pessoas em situação de rua, formando um "gueto", que pode levar a grandes consequências, como, por exemplo, aumento do preconceito com a poprua.	As decisões quanto à quantidade das unidades se pautaram em dados estatísticos (Censo da População em Situação de Rua 2019 e 2021) e nas necessidades de atendimento à população. A Secretaria-fim empreenderá os esforços para a devida assistência e acolhimentos apropriados dos beneficiários.

26	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Necessário incluir lavanderia na categoria 6.	O ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA estabelece que os empreendimentos com unidades Categoria 6 deverão ser projetados e executados de modo a ofertar lavanderia coletiva no térreo dos edifícios.
27	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Proposta muito genérica. Teria que especificar/detalhar que tipo de equipamento público será.	As definições quanto ao Empreendimento 12 do Lote 2 do projeto seguem diretrizes para implantação de infraestrutura capaz de receber um refeitório e um espaço adaptável para atividades de cunho formativo, educacional, de lazer, cultural ou similar, que poderão abrigar programas específicos de diferentes secretarias, a serem definidos em momento posterior a partir da análise detalhada das carências atuais da região, bem como das necessidades em potencial advindas da implantação do projeto.
28	Anexo III do Contrato - Encargos da Concessionária	Não há cláusula dos casos em que o bem quebrar. Quem é responsável pelo reparo ou troca do equipamento? Tanto das máquinas de lavar e secar (lavanderia, área comum) quanto os equipamentos das unidades habitacionais.	A especificação do escopo da gestão predial a cargo da concessionária consta no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA e inclui, entre outros, a manutenção de sistemas estruturais, hidrossanitários, elétricos, tanto nas áreas comuns, como nas áreas privativas (unidades).