



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Parcerias em Investimentos
Comissão de Contratação - Concorrência Internacional nº 06/2025 - PPP Centro
Administrativo Campos Elíseos**

COMUNICADO

Nº do Processo: 021.00001117/2025-74

Interessado: SECRETARIA DE PARCERIAS EM INVESTIMENTOS,
COMPANHIA PAULISTA DE PARCERIAS - CPP

Assunto: Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo - Modelagem
Final

ATA

**TERCEIRA ATA DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES À CONCORRÊNCIA
INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**

OBJETO: CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS.

Pelo presente, a Comissão de Contratação, designada por meio da Portaria Conjunta SPI/PPP nº 007 de 13 de agosto de 2025, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na edição de 19 de agosto de 2025, leva ao conhecimento público as respostas ao terceiro bloco de Pedidos de Esclarecimentos sobre o Edital, nos termos do disposto no item 4 do referido instrumento convocatório.

As formulações apresentadas, bem como as respostas e esclarecimentos que se seguem, passam a integrar o processo licitatório em referência, sendo de observância obrigatória pelos licitantes.

Questionamentos: 130º ao 254º

QUESTIONAMENTO 130

Documento: Minuta de Contrato

Item: 15.3. Na hipótese de conclusão da ETAPA DE OBRAS no prazo indicado conforme a Cláusula 9.2, caso não haja a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO no prazo definido conforme a Cláusula 9.9.1, por motivo imputável ao PODER CONCEDENTE ou decorrente de fator de risco não alocado expressamente à CONCESSIONÁRIA, a CONCESSIONÁRIA fará jus à remuneração por disponibilidade da estrutura, equivalente a 40,7% (quarenta vírgula sete por cento) correspondente ao percentual da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA devido em razão da disponibilização da infraestrutura da QUADRA, até que seja emitida a ORDEM DE OPERAÇÃO, relativa aos custos de manutenção, conservação e segurança das QUADRAS.

Questionamento: O percentual proposto é adequado apenas para amortização do ativo, porém não cobre os custos de manutenção, conservação e segurança mencionados e também outros (por exemplo, custo financeiro). Assim, entendemos que ocorrendo a situação definida na Cláusula 15.3 do contrato, haverá reequilíbrio econômico-financeiro. Essa afirmação está correta?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Na hipótese prevista na Cláusula 15.3 do Contrato, além do recebimento do valor equivalente a 40,7% (quarenta vírgula sete por cento) correspondente ao percentual da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, poderá ser apurado eventual desequilíbrio econômico-financeiro, exclusivamente relacionado a custos operacionais da respectiva QUADRA que tenha a ETAPA DE OBRAS concluída mas não tenha sido emitida a ORDEM DE OPERAÇÃO tempestivamente.

Ressalta-se que, realizada a vistoria de que trata o Item 4.2 do ANEXO C, em se verificando que a respectiva QUADRA esteja em condições operacionais adequadas para recebimento dos ENTES PÚBLICOS, sem a necessidade de ajustes, correções ou outras providências por parte da CONCESSIONÁRIA, a ARSESP deverá emitir a ORDEM DE OPERAÇÃO de forma simultânea à prolação da decisão que reconhecer atendidos os requisitos para a conclusão da ETAPA DE MOBILIZAÇÃO da referida QUADRA, conforme previsto na Cláusula 9.11.3 do CONTRATO. Esclarece-se que o prazo para a ARSESP prolatar a mencionada decisão, ou exigir ajustes, correções ou outras providências por parte da CONCESSIONÁRIA, é de 10 (dez) dias, contados do recebimento do relatório previsto na Cláusula 9.8.2, a ser emitido pelo CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

Ademais, no caso de emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO, para efeitos de reflexo no cálculo da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA, conforme item 2.3 do Anexo F, a partir do sétimo mês da ORDEM DE OPERAÇÃO da Quadra, o fator de operação (FO) da respectiva Quadra assume o valor de 100%.

QUESTIONAMENTO 131

Documento: Edital

Item: Item 14.6

Questionamento: O item 14.6 do Edital dispõe que para fins de habilitação jurídica da licitante, as sociedades consorciadas deverão apresentar compromisso público ou particular de constituição de CONSÓRCIO, subscrito por todas as consorciadas. No entanto, estamos entendendo que houve erro formal na redação deste item e, na realidade, deverá ser apresentado compromisso público ou particular de constituição de Sociedade de Propósito Específico – SPE. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Não há erro formal. As licitantes que escolham se associar para a participação no certame devem apresentar compromisso de constituição de consórcio e, caso sejam vencedoras, já está contemplada a obrigação de constituição da sociedade de propósito específico, nos termos do item 13.6.iii do Edital, da versão atualizada da documentação licitatória, conforme aviso publicado na edição de 26 de setembro de 2025 do

QUESTIONAMENTO 132

Documento: Edital

Item: Item 16.3 e 16.3.1

Questionamento: O item 16.3 do Edital determina que os recursos administrativos deverão ser tempestivamente protocolados no endereço da sede do Poder Concedente. No entanto, o item 16.3.1 admite que os recursos também possam ser encaminhados ao endereço eletrônico indicado.

Nesse sentido, estamos entendendo que ficará a cargo da Licitante a escolha pelo local onde deseja protocolar o recurso administrativo, podendo optar ou pela entrega presencial ou pelo envio ao endereço eletrônico. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto; conforme disposto nas cláusulas 15.3 e 15.3.1. do Edital, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 133

Documento: Anexo D

Item: N/A

Questionamento: Identificamos que a Licitação nº 013/2025, promovida pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, foi aberta para a contratação de empresa responsável pela demolição de 67 imóveis localizados nas quadras 25, 34, 46, 48 e 52, no bairro Campos Elíseos, em São Paulo/SP, cuja abertura dos envelopes ocorreu em 31 de julho de 2025.

Verificamos que todos os imóveis listados integram o escopo da PPP Campos Elíseos, de modo que há aparente sobreposição de objeto – a Concessionária seria responsável pela desapropriação e demolição dos imóveis, ao passo que a CDHU está contratando outra empresa para executar a mesma demolição.

Ressaltamos que parte desses imóveis está incluída no Grupo E do Anexo D, correspondente a terrenos que não integram o patrimônio público imobiliário da Fazenda Pública do Estado, mas se encontram em processo de desapropriação pelo Estado. Nada obstante, a demolição de tais imóveis permanece atribuída à Concessionária no escopo contratual.

Adicionalmente, destacamos que, ao editar o Decreto de utilidade pública nº 68.410/2024, relativo à PPP Campos Elíseos, o Estado atribuiu à Concessionária a responsabilidade pelas desapropriações. Posteriormente, o Decreto nº 69.235/2024 alterou essa disposição, passando a prever que as desapropriações poderiam ser conduzidas, por via amigável ou judicial, tanto pela Fazenda do Estado quanto pela Concessionária.

Diante desse cenário, questionamos como será tratada a sobreposição de objeto mencionada. Estamos entendendo que as licitantes devem considerar a desapropriação e a demolição de tais imóveis dentro do escopo da concessão, ainda que essas atividades tenham sido objeto de outra licitação promovida pela CDHU. Caso contrário, entendemos que o escopo deverá ser devidamente esclarecido, tendo em vista o potencial impacto na orçamentação e no cronograma das obras.

De todo modo, considerando que não há responsabilidade da Concessionária por eventuais modificações de escopo ou atrasos decorrentes do cenário exposto, estamos entendendo que, caso seja contratada outra empresa para a demolição dos imóveis decorrente da Licitação nº 013/2025, a Concessionária terá direito a uma revisão cronograma com os respectivos ajustes e decréscimos ou acréscimos de prazo.

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Os terrenos do Grupo E, previstos no Anexo D, são aqueles que estão em desapropriação pelo Estado, e cuja operação e manutenção serão transferidas à Concessionária. Referentes a alterações materiais que representem a exclusão de investimento originariamente previstos, observar o esclarecimento ao questionamento nº 10.

QUESTIONAMENTO 134

Documento: Anexo A

Item: Tabela 1 – Cronograma dos Marcos Contratuais

Questionamento: A Tabela 1 do Anexo A prevê o prazo máximo, a partir da ordem de início, de 18 meses para a finalização dos Estudos de Impacto da Vizinhança (EIV). Porém, o item 3.3.9, “c”, do Anexo G, estabelece prazo estimado de 24 meses, a partir da ordem de início, para o EIV. Portanto, questionamos qual o prazo correto para finalização do EIV.

Esclarecimento: Deve ser considerado o prazo de 24 meses, conforme disposto na Tabela 1 do Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 135

Documento: Anexo G

Item: Item 3.3

Questionamento: O item 3.3 do Anexo G não prevê nos marcos o aporte relativo ao Edifício dos Correios. Portanto, estamos entendendo que não haverá aporte para esta entrega. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: A versão atualizada da documentação licitatória prevê aporte para entrega do Edifício dos Correios, conforme item 3.3.15. do Anexo G.

QUESTIONAMENTO 136

Documento: Contrato

Item: Cláusula 14.2.4.1

Questionamento: De acordo com a Cláusula 14.2.4.1 do Contrato, o fluxo para pagamento da Contraprestação do Poder Concedente à Concessionária envolve a análise da ARSESP do Relatório de Avaliação, ou sua aprovação tácita, e posterior encaminhamento ao Poder Concedente do documento de cobrança.

Nesse sentido, estamos entendendo que na hipótese de a ARSESP não encaminhar o documento de cobrança ao Poder Concedente, este ficará impossibilitado de emitir a Ordem de Pagamento, fato que configurará o inadimplemento e ensejará o direito da Concessionária de acionar a Conta Garantia.

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Caso a ARSESP não encaminhe o documento de cobrança ao Poder Concedente no prazo estipulado na cláusula 14.2.4.1 do Contrato, a Concessionária deverá enviá-lo diretamente ao Poder Concedente para que, no prazo previsto na cláusula 14.2.4.2 realize o pagamento. O documento de cobrança deve refletir o exato valor indicado no Relatório de Avaliação aprovado, seja de forma expressa ou tácita, nos termos do Contrato.

QUESTIONAMENTO 137

Documento: Contrato

Item: Cláusula 26.1

Questionamento: Considerando que a cláusula 26.1 do Contrato atribui a responsabilidade das desapropriações à concessionária, gostaríamos de entender se o Estado pode disponibilizar cópia dos laudos de avaliação elaborados pela CDHU com relação aos imóveis a serem desapropriados?

Diante da disponibilização, qual deve ser o procedimento adotado pela empresa interessada para acessar os documentos?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Conforme item 6.3 do Anexo Q, caberá à Concessionária realizar o cadastro dos imóveis, sendo que este deverá ser composto por laudo de avaliação física e de valor de mercado do imóvel, a ser obrigatoriamente realizado por perito especializado.

QUESTIONAMENTO 138

Documento: Anexo Q

Item: Item 8.2

Questionamento: Considerando que o Item 8.2 do Anexo Q dispõe sobre os custos para promoção das desapropriações, gostaríamos de entender se o Estado pode disponibilizar a memória de cálculo dos custos acessórios estimados para desapropriação, tais como: despesas cartoriais, despesas judiciais, honorários advocatícios, honorários periciais etc.? Em caso afirmativo, qual procedimento deve ser adotado pela empresa interessada na obtenção desses documentos?

Esclarecimento: Conforme disposto no item 8.2. "a" do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória, todos os custos judiciais associados às ações ajuizadas para as desapropriações, incluindo custas processuais, depósitos e indenizações para obtenção da posse ou domínio sobre as áreas, honorários periciais e honorários contratuais e de sucumbência foram considerados na estimativa indicada no item 8.2. do referido Anexo.

QUESTIONAMENTO 139

Documento: Documento Complementar de Apresentação do Empreendimento – Concessão Administrativa – Centro Administrativo Campos Elíseos

Item: Página 23

Questionamento: Considerando que na página 23 do documento complementar há demonstração de compartilhamento de risco de desapropriação conforme a fórmula:

Compartilhamento de risco do contrato: 100% a 120% → 50% PC e 50% CC

120% para cima → PC

No entanto, no Anexo Q, item 8.4, há previsão de compartilhamento do risco entre as partes após 120% do cap, sendo 95% de responsabilidade do Poder Concedente e 5% de responsabilidade da Concessionária. Diante do cenário, qual regra deve prevalecer?

Esclarecimento: A documentação complementar disponibilizada no Data Room é referencial – logo, para fins de elaboração de propostas, deve-se observar estritamente a documentação editalícia, conforme relação de anexos e apêndices elencada no Edital de concorrência internacional Nº SPI-006/2025. Assim, prevalece a disposição do Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 140

Documento: Anexo Q

Item: Item 8.4

Questionamento: Considerando que as regras da Concessão incentivam o acordo amigável para desapropriação e inclusive dão liberdade à Concessionária para negociar indenizações superiores à avaliação, porém o excedente não entraria no cap (documento complementar – apresentação do empreendimento, página 23). Diante dessa premissa e da previsão contida no item 8.4 do Anexo Q, entendemos que a Concessionária somente fará jus ao compartilhamento de risco decorrente de valor excedente ao cap de R\$ 637.954.363,67, nas hipóteses cujo laudo de avaliação, validado pelo Certificador Independente e pela ARSESP, apontar valor excedente ao previsto ou quando houver decisão judicial fixando indenização superior à prevista; sendo que, para os acordos amigáveis, a Concessionária deverá observar os limites dos laudos validados pelo Certificador Independente e pela ARSESP, sob pena de suportar, unilateralmente, as variações indenizatórias excedentes, decorrentes das negociações otimizadas para obtenção de desapropriações amigáveis. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto, de acordo com a versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 141

Documento: Anexo D

Item: Itens 4 e 5

Questionamento: Com relação aos imóveis a serem desapropriados pela Concessionária, com base nas planilhas identificadas como Terrenos Grupo C e Terrenos Grupo D, ambas do Anexo D, questionamos se haverá alguma retificação dessas planilhas e/ou exclusão de alguns dos imóveis da responsabilidade da Concessionária para desapropriação e demolição; tendo em vista que a CDHU através da Licitação n.º 013/2025, está contratando empresa para demolir 67 imóveis na área de abrangência do empreendimento, dentre os quais estão um imóvel previsto na planilha Terrenos Grupo C e vários imóveis previstos na planilha Terrenos Grupo D.

Esclarecimento: Observar os esclarecimentos aos questionamentos nº 10 e nº 133.

QUESTIONAMENTO 142

Documento: Anexo Q

Item: Item 6.2

Questionamento: Considerando o item 6.2. do Anexo Q, sobre o cadastro de imóveis, e as atividades desenvolvidas recentemente pela CDHU na área de abrangência do empreendimento, questionamos se houve a elaboração de cadastro fundiário dos imóveis e/ou cadastro socioeconômico dos moradores, total ou parcialmente; caso positivo, questionamos se esses dados e acervos documentais relativos a tais cadastros serão disponibilizados à Concessionária.

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. A Concessionária é responsável por realizar seus próprios estudos e levantamentos, inclusive quanto ao cadastro fundiário dos imóveis e dos moradores.

QUESTIONAMENTO 143

Documento: Anexo D

Item: Itens 4 e 5

Questionamento: Com relação aos imóveis previstos na planilha Terrenos Grupo C e na planilha Terrenos Grupo D, ambas do Anexo D, questionamos se as ações de desapropriação ajuizadas pelo Estado e que estiverem em andamento, quando da assinatura do Contrato de Concessão, serão transferidas para responsabilidade da Concessionária; caso positivo, questionamos se a assunção das mencionadas ações deverá ocorrer pelo instituto da sucessão processual, previsto no artigo 108 e seguintes do Código de Processo Civil; caso positivo, questionamos qual o prazo para assumir efetivamente as referidas ações de desapropriação que já estiverem em trâmite, a partir da data de assinatura do Contrato de Concessão.

Esclarecimento: A Concessionária será responsável por desapropriar os imóveis listados nos Grupos C e D do Anexo D, da versão revisada da documentação licitatória. Por sua vez, para os imóveis constantes no Grupo E, deve ser observado o disposto no item 8.2.1 do Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 144

Documento: Contrato

Item: Cláusula 17.2

Questionamento: Considerando que a Cláusula 17.2 do Contrato lista receitas acessórias pré-autorizadas que deverão ser exploradas pela Concessionária e, considerando a imunidade tributária prevista no art. 150, VI, 'a' da Constituição federal e seu reconhecimento de extensão às concessionárias de serviço público pelo STF, estamos entendendo que não haverá incidência de IPTU sobre as áreas que serão destinadas à locação.
O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. A Cláusula 31.1.4 do Contrato determina como risco do Poder Concedente a incidência de IPTU.

QUESTIONAMENTO 145

Documento: Contrato

Item: Cláusula 17.2

Questionamento: Considerando que a Cláusula 17.2 do Contrato lista receitas acessórias pré-autorizadas que deverão ser exploradas pela Concessionária, questionamos se haverá algum benefício ou incentivo fiscal para as empresas que locarem áreas no empreendimento.

Esclarecimento: As empresas que locarem áreas poderão obter os benefícios e incentivos fiscais que lhe forem legalmente aplicáveis, não sendo obrigação contratual do Poder Concedente conceder qualquer incentivo ou benefício adicional.

QUESTIONAMENTO 146

Documento: Anexo B

Item: Item 3.1, 'o'

Questionamento: Considerando que o item 3.1, 'o' do Anexo B do Contrato estabelece dentro os encargos operacionais da concessionária, os serviços de gestão das áreas de fachadas ativas destinadas a aluguel comercial, questionamos qual será o critério para a cobrança de custos de condomínio para as fachadas ativas e outras áreas inseridas nos edifícios multiusuários.

Esclarecimento: Ficará a cargo da Concessionária a definição dos valores de aluguéis das fachadas e outras áreas destinadas a locação a terceiros dentro da ÁREA DE CONCESSÃO.

QUESTIONAMENTO 147

Documento: Anexo A

Item: Item 2.10.1

Questionamento: Conforme item 2.10.1 do Anexo A, a concessionária deve observar os marcos e obrigações dispostos no Cronograma dos Marcos Contratuais, Tabela 1 deste Anexo. Conforme esta tabela, a entrega dos Projetos Executivos deve ocorrer no prazo máximo de 12 meses a partir da Ordem de Início. Nesse sentido, estamos entendendo nesse prazo estão contemplados todos os Projetos Executivos de todas as matérias. O nosso entendimento está correto?

Adicionalmente, caso não tenham sido emitidas todas as licenças, alvarás e autorizações por culpa não atribuível à concessionária ou, caso apareçam outros fatores, como o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Licenciamento, que obstem, impliquem em alterações, aumentem os custos ou atrasem a elaboração e consequente entrega de determinado Projeto Executivo, estamos entendemos que a Concessionária não será penalizada e terá o direito ao reequilíbrio econômico-financeiro.

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. No prazo de 12 meses contados da emissão da Ordem de Início devem ser entregues todos os projetos executivos. Caso a emissão das licenças, autorizações e alvarás não seja concluída e a CONCESSIONÁRIA demonstre que tomou todas as medidas cabíveis para evitar o atraso e que não concorreu culpa ou dolosamente para provocá-lo, se aplicará o regramento das Cláusulas 30.1.28, 30.1.28.1 e 33 do Contrato.

QUESTIONAMENTO 148

Documento: Anexo A

Item: 1.1

Questionamento: O item 1.1 do Anexo A determina que o Caderno de Investimentos tem como finalidade especificar os materiais, elementos construtivos e procedimentos de execução que integram os Projetos Preliminares de Arquitetura e Urbanismo. Nesse sentido, estamos entendendo que todos os projetos complementares, legais, urbanísticos (praça e viário) e de restauro se encontram contemplados neste Caderno e que seus custos foram considerados no CAPEX.

O nosso entendimento está correto?

Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Caberá à Concessionária, nos termos do item 6.4 do Anexo A, elaborar os projetos básicos e executivos de todas as modalidades elencadas neste. O item 1.1 define que o Caderno de Investimentos especifica os materiais, elementos construtivos e procedimentos para a execução dos Projetos Preliminares de Arquitetura e Urbanismo. O item 1.4 esclarece que os Projetos Preliminares de Arquitetura e Urbanismo são o conjunto de projetos apresentados nos Apêndices I a V do documento, sendo complementados pelas especificações do próprio caderno. Portanto, o escopo do Caderno de Investimentos é delimitado pelo conteúdo desses apêndices, que integram os Projetos Preliminares. O cronograma para tais investimentos estão contidos no Anexo N - Estudo de Viabilidade Técnica e Econômico-financeira.

QUESTIONAMENTO 149

Documento: Anexo A

Item: Item 2.10.1

Questionamento: Conforme item 2.10.1 do Anexo A, a concessionária deve observar os marcos e obrigações dispostos no Cronograma dos Marcos Contratuais, Tabela 1 deste Anexo. Conforme esta tabela, a entrega dos Projetos Executivos deve ocorrer no prazo máximo de 12 meses a partir da Ordem de Início. Considerando que, para os projetos básicos e executivos de arquitetura, a concessionária deverá contratar a empresa Ópera Quatro, estamos entendendo que, caso tal empresa atrase a entrega dos projetos sob sua responsabilidade, a concessionária não será penalizada e ensejará direito ao reequilíbrio econômico-financeiro.

Adicionalmente, estamos entendendo que, dentro deste prazo de 12 meses, a Concessionária também deverá entregar os projetos executivos complementares e, caso a Ópera Quatro atrase a entrega dos Projetos Executivos de arquitetura de modo a impactar na produção dos projetos executivos complementares pela Concessionária, esta não será penalizada e poderá ter os respectivos prazos revistos.

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. É risco da Concessionária atrasos e/ou custos adicionais na contratação do Escritório de Arquitetura pela Concessionária, desde que não decorrentes de atos ou omissões imputáveis ao Poder Concedente e/ou ao Escritório de Arquitetura, assim como atrasos e/ou custos adicionais incorridos durante a elaboração dos projetos básico e executivo de arquitetura, nos termos da Cláusula 30.1.1 do Contrato, da versão revisada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 150

Documento: Anexo P

Item: Item 5.1

Questionamento: O item 5.1 do Anexo P determina que a análise de Polos Geradores de Tráfego é uma atividade realizada por SMT/CET. Nesse sentido, estamos entendendo que o Estudo de Impacto de Vizinhança será contemplado nesta análise de responsabilidade da SMT/CET.

O nosso entendimento está correto?

Em caso negativo, questionamos se as contrapartidas e compensações que poderão ser exigidas pela CET se encontram contempladas nos custos previstos para CAPEX/OPEX e onde estão explicitadas.

Caso estejam contempladas nos 5% do Custo Total do Empreendimento para contrapartidas e compensações viárias, estamos entendendo que tal Custo Total do Empreendimento compreende os custos totais previstos para a implantação do empreendimento (urbanização e prédios novos).

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Em relação ao primeiro questionamento o entendimento está incorreto. Conforme disposto no item 5.3. do Anexo P da versão revisada da documentação licitatória, a SMT/CET é responsável por realizar a análise dos estudos elaborados pela Concessionária. Conforme disposto no item 1.1. do mesmo Anexo, a Concessionária será responsável pela obtenção e manutenção da vigência, em tempo hábil, de todas as licenças, autorizações, certidões e alvarás, de qualquer natureza, exigidos por órgãos públicos municipais, estaduais e federais. Sobre o segundo questionamento, o custo para promoção de adequação do viário está disponibilizado no item 5.6 do Anexo P da versão revisada da documentação licitatória, e em caso de revisão de tais valores, o processo está disposto no item 5.9.

QUESTIONAMENTO 151

Documento: Anexo A

Item: Item 5.5

Questionamento: De acordo com o item 5.5 do Anexo A, é responsabilidade da Concessionária a obtenção da Certificação LEED, selo Gold. Nesse sentido, questionamos quais áreas deverão ser certificadas, se apenas aquelas relativas aos imóveis novos que serão construídos ou toda área da intervenção, incluindo a urbanização, prédios novos e bens tombados.

Caso a certificação seja relativa à toda a área da intervenção, estamos entendendo que eventuais entraves ou complicadores para a certificação em função da existência dos bens tombados não ensejará penalidades à Concessionária e implicará no direito ao reequilíbrio econômico-financeiro. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: A obtenção da Certificação LEED, selo Gold, se aplica única e exclusivamente às novas edificações das Quadras 24, 25, 34, 46, 48 e 52, conforme disposto na cláusula 5.4. e 5.5. do Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 152

Documento: Anexo A

Item: Item 5.5

Questionamento: De acordo com o item 5.5 do Anexo A, é responsabilidade da Concessionária a obtenção da Certificação LEED, selo Gold. Nesse sentido, estamos entendendo que os custos com a consultoria na fase de projeto e obra para a certificação LEED, bem com o custo com as taxas para a certificação se encontram contemplados no CAPEX. O nosso entendimento está correto? Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto. O item 5.5 do Anexo A explicita que a obtenção da Certificação LEED, selo Gold, é responsabilidade da Concessionária.

QUESTIONAMENTO 153

Documento: Anexo M

Item: Item 1.1

Questionamento: Considerando que o Anexo M estabelece as diretrizes relacionadas aos patrimônios tombados do Centro Administrativo Campos Elíseos, questionamos se existem restrições para a construção dos novos prédios e das obras urbanísticas do entorno, em função dos decretos de áreas envoltórias e dos próprios imóveis tombados, como por exemplo, vibração, fundações e movimentação de solo. Adicionalmente, estamos entendendo que as contrapartidas e compensações que poderão ser exigidas pelos órgãos licenciadores, como o CONDEPHAT e o COMPRES, possuem custo previsto no CAPEX/OPEX. O nosso entendimento está correto? Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Esclarecimento: Quanto ao primeiro questionamento, os itens 5.21. e 5.24.3. do Anexo A e o Anexo M indicam as obrigações da Concessionária referentes às Diretrizes para o Patrimônio Histórico-Cultural. No que se refere especificamente às restrições decorrentes dos decretos de tombamento e das áreas envoltórias, como eventuais limitações relativas a vibração, fundações ou movimentação de solo, essas decorrem das normas de proteção aplicáveis e das resoluções específicas de tombamento, as quais são de acesso público e podem ser consultadas junto aos órgãos competentes (CONDEPHAAT e COMPRES), bem como na legislação correlata. Assim, a análise e mensuração dos riscos e restrições associados à execução das obras nas áreas protegidas devem ser realizadas pelos licitantes no âmbito da elaboração de suas propostas, considerando as diretrizes e condicionantes legais vigentes. Quanto ao segundo questionamento, o entendimento está correto, contrapartidas e compensações possuem custo previsto no CAPEX/OPEX.

QUESTIONAMENTO 154

Documento: Anexo D

Item: Itens 2 e 4

Questionamento: Os itens 2 e 4 do Anexo D estabelecem uma lista de terrenos nos quais será implantado o Centro Administrativo Campos Elíseos e que apresentam restrições decorrentes de tombamento. Nesse sentido, questionamos quais as áreas dos imóveis tombados. Além disso, questionamos se existem levantamentos dos imóveis contidos nesses terrenos em relação ao seu estado de conservação e obras de restauração/engenharia que deverão ser feitas. Em caso afirmativo, questionamos sobre a possibilidade de disponibilização de tais levantamentos.

Esclarecimento: A lista de imóveis tombados que fazem parte da Concessão consta no Anexo D - Relação de Terrenos. Todos os imóveis tombados elencados deverão ser restaurados, nos termos dos itens 5.21. e 5.24.3. do Anexo A e o Anexo M, que indicam as obrigações da Concessionária referentes às Diretrizes para o Patrimônio Histórico-Cultural.

Relembrando que, nos termos do item 5.1 do Edital da versão revisada da documentação licitatória, os interessados podem realizar visita técnica destinada ao conhecimento e à verificação da infraestrutura existente que será assumida pela Concessionária, nas condições físico-operacionais em que se encontra a área da concessão, com o objetivo de realizar a verificação in loco das condições, natureza e mensuração dos materiais e equipamentos necessários à execução do contrato.

QUESTIONAMENTO 155

Documento: Anexo D

Item: Itens 2 e 4

Questionamento: Os itens 2 e 4 do Anexo D estabelecem uma lista de terrenos nos quais será implantado o Centro Administrativo Campos Elíseos e que apresentam restrições decorrentes de tombamento. Nesse sentido, estamos entendendo que os custos com projeto e restauração dos imóveis tombados contidos nesses terrenos se encontram previstos no CAPEX e que o custo com a manutenção de tais imóveis se encontra previsto no OPEX.

O nosso entendimento está correto?

Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Esclarecimento: O entendimento está correto. Verificar resposta ao esclarecimento nº 153.

QUESTIONAMENTO 156

Documento: Contrato

Item: Cláusula 17.1

Questionamento: Considerando que a Cláusula 17.1 do Contrato admite que a Concessionária explore receitas acessórias, questionamos, em relação aos imóveis tombados, se algum não poderá ser utilizado para este fim. Estamos entendendo que a Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita poderá ser utilizada para receitas acessórias. O nosso entendimento está correto?

Adicionalmente, questionamos, para os imóveis tombados em condições graves estruturais se, para além dos custos de restauração, estão contemplados no CAPEX os custos envolvidos em deixá-los em condições de habitabilidade.

Esclarecimento: O entendimento está correto. Conforme item 2.6.2 do Anexo M, somente o imóvel localizado na Avenida Rio Branco, 1269 (Palácio dos Campos Elíseos) será de uso

exclusivo do PODER CONCEDENTE. Os demais imóveis poderão ser utilizados, para exploração de receitas acessórias, pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do Contrato. Todos os imóveis tombados elencados no Anexo D deverão ser restaurados, nos termos dos itens 5.21. e 5.24.3. do Anexo A e o Anexo M, que indicam as obrigações da Concessionária referentes às Diretrizes para o Patrimônio Histórico-Cultural.

QUESTIONAMENTO 157

Documento: Anexo D

Item: Item 2

Questionamento: O item 2 do Anexo D lista o Palácio dos Campos Elíseos dentre os terrenos do grupo A cuja operação e manutenção serão transferidos à Concessionária. Nesse sentido, questionamos se para esse imóvel está prevista alguma restauração ou manutenção ao longo dos 25 anos de concessão.

Em caso afirmativo, estamos entendendo que os custos de tal restauração se encontram previstas no CAPEX e os custos da manutenção se encontram previstos no OPEX. O nosso entendimento está correto? Em caso afirmativo, favor indicar onde tais custos se encontram explicitados.

Esclarecimento: O entendimento está correto. De acordo com o item 5.24.3.2.do anexo A, a Concessionária deverá restaurar e reformar os imóveis tombados adequando-os para atender os novos usos a serem propostos, de acordo com as condicionantes e restrições constantes nos respectivos processos de tombamento.

QUESTIONAMENTO 158

Documento: Anexo D

Item: Item 2

Questionamento: Conforme o item 7 “Resoluções de Tombamento da Área” da Documentação Complementar, os imóveis 99 e 100, localizados na Barão de Piracicaba (008.025.0005 e 008.025.0011) são tombados com preservação parcial pela Resolução CONPRESP 22/2016. No entanto, tais imóveis não se encontram listados no item 2 do Anexo D enquanto terrenos do Grupo A. Nesse sentido, estamos entendendo que houve falha no Anexo D e que tais imóveis deveriam constar da lista dos terrenos de grupo A. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Conforme disposto no Anexo D, da versão atualizada da documentação licitatória, o imóvel 008.025.0005-6 é listado nos terrenos do Grupo E. O imóvel 008.025.0011-7 não faz parte da Concessão (vide esclarecimentos ao questionamento 48).

QUESTIONAMENTO 159

Documento: Anexo A

Item: Apêndice II – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadra 24 e Quadra 25

Questionamento: Com relação ao Anexo A, Apêndice II, estamos entendendo que os projetos arquitetônicos do prédio novo da quadra 24 (edifício anexo) e da quadra 25 (centro de convenções/teatro) terão que ser contratados separadamente. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. O projeto e a construção das edificações da Quadra 25 tem o caráter obrigatório, enquanto o Edifício Anexo, localizado na Quadra 24, tem caráter de investimento contingente, conforme cláusula 6.21.2. e seguintes do Anexo A – Caderno de Investimentos.

Nos termos do item 6.4.4 do Anexo A, a Concessionária deverá contratar o Escritório de

Arquitetura vencedor do Concurso Público Nacional de Arquitetura nº 001/2024-CPP para os projetos básicos e executivos de arquitetura, relativos às edificações previstas nas Quadras 34, 46, 48 e 52.

QUESTIONAMENTO 160

Documento: Anexo P

Item: Parte I, do Item 5.1

Questionamento: O item 5.1, da Parte I, do Anexo P, prevê que a Concessionária deverá elaborar Relatório de Passivos Ambientais dos Terrenos que tenham sido transferidos do Poder Concedente. O custo de elaboração dos referidos relatórios foi considerado para fins do estabelecimento da viabilidade econômico-financeira da concessão? Em caso afirmativo onde isso pode ser comprovado? Adicionalmente, entendemos que os relatórios devem ser elaborados exclusivamente para terrenos transferidos diretamente pelo Poder Concedentes. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. De acordo com o item 1.6 da Parte I do anexo Q, a Concessionária deverá elaborar a documentação necessária, submeter às autoridades competentes o pedido de obtenção de todas as licenças e acompanhar todo o processamento do pedido até a sua regular aprovação, devendo, para tanto, cumprir com todas as providências exigidas, nos termos da legislação vigente, bem como arcar com todas as despesas e demais custos envolvidos.

O item 4 do Anexo P da versão revisada da documentação licitatória dispõe que a obrigação de elaboração do Relatório de Passivos Ambientais deverá ser realizada em todos os terrenos da concessão – públicos ou privados. Os prazos para tal obrigação podem ser prorrogados justificadamente, nos termos do item 4.1, considerando os imóveis que ainda não tenham sido transferidos para a Concessionária.

QUESTIONAMENTO 161

Documento: Anexo P

Item: Parte II, item 2.5

Questionamento: O item 2.5, da Parte II, do Anexo P, conforme §2º, do artigo 9º, do Decreto Municipal nº 58.943/2019, estabelece que o TCAEP também poderá ser requerido diretamente pelo concessionário, porém prevê esta possibilidade apenas nos ajustes celebrados com a Prefeitura do Município de São Paulo, logo não se aplica para o presente contrato. Portanto, estamos entendendo que a Concessionária não poderá requerer diretamente o TCAEP. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. O item 2.4. do Anexo P da versão revisada da documentação licitatória prevê que, conforme o § 1º do mencionado artigo da norma municipal, a expedição do TCAEP também se aplica à atividade edilícia nos imóveis públicos estaduais, ainda que cedidos a particular em cumprimento de contrato de concessão, em qualquer modalidade, destinada à prestação de serviço público delegado, desde que a expedição do TCAEP seja requerida pelo Estado.

Caso a expedição do TCAEP não seja possível, aplica-se o previsto no item 2.6 do Anexo P da versão revisada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 162

Documento: Anexo P

Item: Parte I, item 7.2

Questionamento: No item 7.2, da Parte I, do Anexo P, está previsto que o montante de recursos a ser destinado pela Concessionária para Compensação Ambiental será de até 0,5% dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento. Estamos entendendo que este custo já está previsto no CAPEX. O nosso entendimento está correto? Se afirmativo, favor indicar onde tal custo se encontra explicitado. Entendemos que como não há controle da concessionária sobre a determinação das obrigações pertinentes se o valor correspondente extrapolar esse limite estipulado, dará ensejo a revisão contratual em favor da concessionária. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Em relação ao primeiro questionamento, o entendimento está correto (vide rubrica "Projeto Ambientais" do Anexo N, da versão atualizada da documentação licitatória). Em relação ao segundo questionamento, o entendimento é incorreto, não há previsão contratual neste sentido.

QUESTIONAMENTO 163

Documento: Anexo P

Item: Parte II, item 5.3.1.4

Questionamento: No item 5.3.1.4, da Parte II, do Anexo P está previsto que o custo das melhorias viárias a serem executadas pelo empreendedor não poderá representar mais que 5% (cinco por cento) do custo total do empreendimento. Entendemos que este custo já está previsto no CAPEX. O nosso entendimento está correto? Se afirmativo, favor indicar onde tal custo se encontra explicitado.

Entendemos que como não há controle da concessionária sobre a determinação das obrigações pertinentes se o valor correspondente extrapolar esse limite estipulado, dará ensejo a revisão contratual em favor da concessionária. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Em relação ao primeiro questionamento, o entendimento está correto (vide rubrica "Intervenções Viárias - CET" do Anexo N, da versão atualizada da documentação licitatória). Em relação ao segundo questionamento, verificar resposta ao pedido de esclarecimento nº 150.

QUESTIONAMENTO 164

Documento: Anexo P

Item: Parte II, itens 5.3.1.4, 5.4 e 5.5

Questionamento: Nos itens 5.4 e 5.5, da Parte II, do Anexo P está previsto que a transformação das vias vizinhas ao Centro Administrativo em vias de pedestre poderá ser incluída na Certidão de Diretrizes, a critério da CET ou ser solicitada posteriormente, a qualquer tempo, não existindo procedimento específico para tal solicitação. Estamos entendendo que pode ser solicitada a execução dessas obras de implantação das vias de pedestres e que este custo estaria dentro dos 5% de valor máximo para melhorias viárias exigidas (item 5.3.1.4, da parte II, do Anexo P). O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. A incorporação do leito carroçável de trechos da Rua Guaianazes, Rua Helvétia e Alameda Gleite para o novo traçado do Parque Princesa Isabel, transformando-os para uso exclusivo de pedestres, é obrigação da Concessionária conforme previsto nos itens 6.21.6.4., 6.21.6.5. e 6.21.6.8. do Anexo A da versão atualizada da documentação licitatória, e deverá ser requisitada aos órgãos competentes pela Concessionária. Os custos relativos à tais intervenções não poderão ser contabilizadas como adequações no viário previstas no item 5.6 da Parte II do anexo P da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 165

Documento: Anexo P

Item: Parte II, item 6.6

Questionamento: Com relação ao item 6.6, da Parte II, do Anexo P, está previsto que pode ser necessária a autorização da CET para implantação de canteiro de obras, fechamento de vias e propostas de desvios de tráfego. Estamos entendendo que este custo está contemplado no CAPEX.

O nosso entendimento está correto? Se afirmativo, favor indicar onde tal custo se encontra explicitado.

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 166

Documento: Anexo P

Item: Parte II, item 7.2

Questionamento: Com relação ao item 7.2, da Parte II, do Anexo P, o qual estabelece que será necessário abrir um processo no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, referente ao Patrimônio Arqueológico, questionamos se a área é de interesse arqueológico. Caso afirmativo, se necessário contratar arqueólogo para acompanhar todas as escavações, entendemos que isso está previsto no CAPEX, bem como os custos de relatórios de PAIPA, RAIPA. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: A hipótese prevista pelo item 7.2, da Parte II, do Anexo P, da versão atualizada da documentação licitatória, foi prevista em abstrato (“caso necessário”). Isso porque, nos termos previstos pela matriz de riscos do Contrato, a Concessionária é responsável por comunicar imediatamente, à ARSESP, sempre que ocorrer a descoberta de materiais ou objetos de interesse histórico, arqueológico ou paleológico na ÁREA DA CONCESSÃO. Eventuais alterações no projeto básico ou projeto executivo em decorrência de determinações de órgãos do patrimônio, constituem risco alocado ao PODER CONCEDENTE. Todos os custos para realização de estudos e obtenção de licenças, de obrigação da Concessionária, foram considerados no CAPEX do projeto.

QUESTIONAMENTO 167

Documento: Anexo A

Item: Apêndice I – Projeto Urbanístico Preliminar, Apêndices II, III, IV, V e VI – Estudos arquitetônicos

Questionamento: Considerando que o Anexo A do Contrato apresenta os estudos urbanísticos e arquitetônicos que fundamentam a modelagem da concessão, questionamos se tais estudos já possuem alguma anuência prévia dos órgãos de preservação competentes, como o IPHAN e o CONDEPHAAT. Ademais, considerando que eventual manifestação desses órgãos pode afetar a configuração do projeto, perguntamos se há possibilidade de que essa análise venha a impactar a quantidade de imóveis a serem restaurados e/ou as áreas atualmente estimadas.

Esclarecimento: Conforme disposto na cláusula 30.1.21. do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, é de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA a abertura de processo para obtenção de autorizações, licenças, inclusive ambientais, e alvarás pelos órgãos competentes, necessárias à execução deste CONTRATO, incluindo implementação das

compensações e medidas de mitigação determinadas pelo órgão competente. Os imóveis tombados, a serem restaurados, são aqueles que constam no Anexo D (vide esclarecimento ao questionamento nº 48).

QUESTIONAMENTO 168

Documento: Anexo A

Item: Item 6.21.2.2. e Apêndice II – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadra 24 e Quadra 25

Questionamento: O item 6.21.2.2 do Anexo A prevê, como investimento contingente, a construção de Edifício Anexo na Quadra 24, observado o Projeto Urbanístico Preliminar (Apêndice I) e o Estudo Preliminar Arquitetônico Quadra 24 e Quadra 25 (Apêndice II), havendo, para tanto, previsão de demolição de outras edificações constantes nas referidas quadras. No entanto, considerando que alguns desses imóveis são tombados, tendo como diretriz a “preservação total”, questionamos como deverá a Concessionária proceder em caso de incompatibilidade entre o projeto urbanístico apresentado e a preservação obrigatória dos bens tombados. Estamos entendendo que eventual execução do projeto dependerá de adequação às restrições impostas pelos processos de tombamento, de modo que a Concessionária não será penalizada por alterações de projeto, eventuais aumentos de custos, atrasos na execução e consequente entrega das Quadras, tendo, ainda, direito ao reequilíbrio econômico-financeiro. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Para execução dos referidos projetos arquitetônicos não foi considerada a demolição de nenhum dos imóveis tombados na ÁREA DA CONCESSÃO. Conforme disposto na cláusula 31.1.30 do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, é atribuído ao PODER CONCEDENTE os riscos relacionados a eventuais alterações no projeto básico ou PROJETO EXECUTIVO em decorrência de determinações de órgãos públicos em razão de caráter histórico, cultural, arqueológico ou artístico dos bens afetados pela CONCESSÃO.

QUESTIONAMENTO 169

Documento: Anexo A

Item: Apêndice II – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadra 24 e Quadra 25

Questionamento: O Apêndice II do Anexo A, no estudo referente à Quadra 25, prevê a demolição de parte dos imóveis ali presentes. No entanto, considerando que todos os imóveis com frente para a Alameda Gleite (matrículas nº 008.025.0041-2, 008.025.0111-7, 008.025.0002-1, 008.025.0003-1, 008.025.0004-8 e 008.025.0005-6) são tombados, questionamos como deverá a Concessionária proceder em caso de incompatibilidade entre o projeto urbanístico apresentado e a preservação obrigatória dos bens tombados. Estamos entendendo que eventual execução do projeto dependerá de adequação às restrições impostas pelos processos de tombamento, de modo que a Concessionária não será penalizada por alterações de projeto, eventuais aumentos de custos, atrasos na execução e consequente entrega das Quadras, tendo, ainda, direito ao reequilíbrio econômico-financeiro. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 168.

QUESTIONAMENTO 170

Documento: Edital

Item: Item 14.17.2.3

Questionamento: Considerando que o item 14.17.2.3 do Edital determina que “será considerado responsável, para os fins do item 14.17.2: [...] (ii) a consorciada, com participação mínima de 10% (dez por cento) no consórcio responsável pela gestão/administração do ativo de infraestrutura”. estamos entendendo que, desde que atendido o critério de participação mínima de 10% no consórcio, a consorciada poderá fazer uso de atestados em nome do consórcio e, para fins mensuração de receita operacional anual gerada, será considerado o valor total descrito no atestado. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está correto. Conforme previsto no item 13.17.2.3, inciso “ii”, da versão atualizada da documentação licitatória, uma consorciada com participação mínima de 10% no consórcio gestor do ativo é considerada "responsável" pela sua gestão/administração. Dessa forma, é correto que ela pode utilizar o atestado emitido em nome do consórcio para comprovar a experiência exigida. Para fins mensuração de receita operacional anual gerada, conforme previsto pelo item 13.17.2.6 do Edital, os valores indicados no atestado deverão ser atualizados pelo IPCA/IBGE. Caso o atestado não indique a data correspondente aos valores, será considerado o mês anterior à data de emissão do atestado.

Destaca-se que a atualização prevista no tem 13.17.2.6 aplica-se tanto ao item 13.17.2.1, quanto ao item 13.17.2.2.

QUESTIONAMENTO 171

Documento: Anexo M

Item: Item 2

Questionamento: Considerando o item 2 do Anexo M, o qual trata das orientações preliminares de patrimônio histórico e cultural, questionamos se, durante a elaboração do projeto, foi realizado algum estudo prévio referente à existência de árvores tombadas como patrimônio histórico e cultural, que não possam ser cortadas e/ou transplantadas.

Esclarecimento: Conforme disposto nas cláusulas 22.1.12 e 22.1.29 é responsabilidade da CONCESSIONÁRIA elaborar todos os estudos, projetos e demais documentos necessários, ao cumprimento do objeto deste CONTRATO, corrigindo-os, quando necessário; bem como, obter, tempestiva e regularmente, manter e renovar todas as licenças, alvarás, autorizações, permissões, dentre outras exigências necessárias, atendendo às exigências feitas pelos órgãos competentes, incluindo as relacionadas ao atendimento da legislação ambiental e de proteção ao patrimônio histórico e cultural. Conforme disposto na cláusula 31.1.30 do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, é atribuído ao PODER CONCEDENTE os riscos relacionados a eventuais alterações no projeto básico ou PROJETO EXECUTIVO em decorrência de determinações de órgãos públicos em razão de caráter histórico, cultural, arqueológico ou artístico dos bens afetados pela CONCESSÃO.

QUESTIONAMENTO 172

Documento: Anexo P

Item: Parte II, item 7.2

Questionamento: Com relação ao item 2 do Anexo M, o qual trata das orientações preliminares de patrimônio histórico e cultural, estamos entendendo que a área não é de restrição arqueológica e que foi realizada consulta aos órgãos do patrimônio cultural e arqueológico como IPHAN ou o CONDEPHAAT, quanto ao projeto proposto. Caso negativo, qualquer impacto relacionado será passível de reequilíbrio ou revisão, ou seja, se ocorrer qualquer restrição dos referidos órgãos de preservação ou de fatos relacionados a questões de preservação cultural ou histórica em relação a essa área que prejudiquem a previsão de conclusão do licenciamento e das obras nos termos do edital, caberá a respectiva revisão sem qualquer ônus para a concessionária. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: É alocado ao Poder Concedente o risco de eventuais alterações no projeto básico ou projeto executivo em decorrência de determinações de órgãos públicos em razão de caráter histórico, cultural, arqueológico ou artístico dos bens afetados pela Concessão, nos termos da Cláusula 31.1.30 do Contrato. O mesmo ocorre quanto aos custos ou atrasos relativos à prospecção e resgate de descobertas históricas, arqueológicas ou paleológicas realizadas nos terrenos previstos no Anexo D, nos termos da Cláusula 31.1.15 do Contrato.

QUESTIONAMENTO 173

Documento: Anexo P

Item: Parte I, item 4.5

Questionamento: Com relação ao Anexo P, item 4.5, considerando as novas construções propostas para o novo Centro Administrativo, concentradas nas quadras 34, 46, 48 e 52, estamos entendendo que é viável o licenciamento ambiental e urbanístico de instalação por quadra, mesmo após o licenciamento prévio e estudos para o todo. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Conforme disposto na cláusula 1.6 do Anexo P, da versão atualizada da documentação licitatória, a CONCESSIONÁRIA deverá elaborar a documentação necessária e submeter às autoridades competentes para a obtenção de todas as licenças, seguindo as diretrizes dos órgãos competentes e do Anexo P.

QUESTIONAMENTO 174

Documento: Anexo P

Item: Parte I, Item 4

Questionamento: Considerando as novas construções propostas para o novo Centro Administrativo, concentradas nas quadras 34, 46, 48 e 52, e as intervenções no Parque Princesa Isabel, que terá sua área ampliada – onde hoje funciona o Terminal Princesa Isabel –, estamos entendendo que o licenciamento poderá ser aprovado, na etapa de instalação, em processo específico. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 173.

QUESTIONAMENTO 175

Documento: Anexo A

Item: Item 2.10.4 – Tabela 1

Questionamento: Considerando que:

a. O item 2.10.4 do Anexo A, ao dispor sobre o cronograma dos marcos contratuais, estabelece que o Terminal Luz e o Edifício dos Correios devem ser concluídos em até dois anos após a emissão da Ordem de Início;

- b. O terreno destinado ao Terminal Luz já pertence ao Estado de São Paulo, mas, segundo o GEOSAMPA, apresenta área de 14.000 m², e não 6.000 m² como indicado; e
- c. O terreno destinado ao Edifício dos Correios pertence ao Metrô de São Paulo;
- Estamos entendendo que:
- a. A diferença de metragem do terreno do Terminal Luz poderá impactar a execução do projeto, de modo que sua realização dependerá de adequação às limitações impostas, sem qualquer responsabilidade imputada à Concessionária;
- b. É necessária a transferência do terreno do Edifício dos Correios, pertencente ao Metrô de São Paulo, ao Estado, sem qualquer responsabilidade imputada à Concessionária, de modo que eventuais atrasos nas obras não ensejarão penalidades.
- No caso de eventuais alterações de projeto, aumento de custos e atraso nas entregas das obras em razão dos motivos elencados acima, a Concessionária não será penalizada e terá o direito ao reequilíbrio econômico-financeiro.
- O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento não está correto. A metragem identificada no sistema GEOSAMPA em relação ao terreno não impacta a execução contratual. Destaca-se que, conforme previsto pelo item 6.21.6.2.1. do Anexo A, o lote 0484, da QUADRA 020, do setor 001, na Avenida Cásper Líbero, de posse do Estado de São Paulo, deverá ser parcialmente desmembrado antes da construção do TERMINAL LUZ. Ainda, o projeto previsto no Apêndice IV do Anexo A prevê a implantação do TERMINAL LUZ somente na área desocupada do respectivo lote, correspondente a área do terreno de aproximadamente 5.887 m². Referente ao terreno a ser construído o EDIFÍCIO DOS CORREIOS, deve-se observar as Cláusulas 26.1.1. e 26.1.1.1. do Contrato da versão atualizada da documentação licitatória, a qual prevê que a desapropriação deverá ser conduzida pela Concessionária.

QUESTIONAMENTO 176

Documento: Anexo A

Item: Todos os Apêndices

Questionamento: Considerando que os projetos conceituais foram provavelmente desenvolvidos na ferramenta BIM, questionamos se é possível disponibilizar tais projetos na extensão BIM, para fins de facilitação da análise e compatibilização do projeto.

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Toda a documentação complementar, de caráter referencial, foi disponibilizada no data-room.

QUESTIONAMENTO 177

Documento: Estrutura analítica de projeto

Item: N/A

Questionamento: Considerando que o custo dos projetos arquitetônicos da Opera 4 foi disponibilizado na EAP (Estrutura Analítica de Projeto), estamos entendendo que o custo informado já reflete o valor acordado com o projetista para todos os Projetos Arquitetônicos, básicos e executivos. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: As obrigações e escopo do trabalho do escritório de arquitetura estão delimitados na cláusula 22.1 e suas subcláusulas do Contrato.

QUESTIONAMENTO 178

Documento: Apêndice VII – Relatório Referencial de Sondagem e Topografia

Item: Tabela 1 e Figura 1

Questionamento: A Tabela 1 e a Figura 1 do Apêndice VII – Relatório Referencial de Sondagem e Topografia apresentam, respectivamente, a localização das sondagens via coordenadas e em imagem de satélite. No entanto, não estão disponíveis informações na Tabela 1 em relação à localização das Sondagens SP-01, SP-09 e SP-12, mesmo constando na imagem.

Estamos entendendo que as informações referentes às sondagens SP-01, SP-09 e SP-12, ausentes na Tabela 1, precisam ser disponibilizadas para permitir a completa análise do projeto. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. O relatório disponibilizado possui caráter meramente referencial, fornecendo as informações mínimas suficientes para que as licitantes possam formular suas propostas. De todo modo, a CONCESSIONÁRIA poderá realizar seus próprios estudos e levantamentos para aprofundar o tema, às suas expensas, nos termos dos itens 5.4. e 12.3 do Edital.

QUESTIONAMENTO 179

Documento: Documentação Complementar – MEF

Item: Modelo Econômico-Financeiro

Questionamento: Considerando que a Documentação Complementar – Modelo Econômico-Financeiro apresenta os valores estimados para a execução do projeto, questionamos se tais valores de CAPEX já contemplam os custos com as soluções necessárias para atender às exigências da certificação LEED, especialmente nas principais matérias para certificação, como climatização, fachadas, instalações prediais, entre outras.

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 152.

QUESTIONAMENTO 180

Documento: Anexo A

Item: Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Questionamento: No quadro de áreas do Apêndice III, do Anexo A, está previsto 15.071,69 m² de ABL e 20.844,46 m² de fachada ativa. Porém, na apresentação institucional do Governo sobre o projeto, estava previsto 26.070,00 m² de ABL. Portanto, questionamos qual a área correta, pois no referido quadro de áreas não foram contemplados os bens tombados e o centro de convenções.

Esclarecimento: As seguintes áreas de 15.071,69 m² de ABL e 20.844,46 m² de fachada ativa são correspondentes às edificações das Quadras 34, 46, 48 e 52. Além das referidas áreas, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente os imóveis tombados e o centro de convenção, desde que observadas as disposições contratuais.

QUESTIONAMENTO 181

Documento: Anexo A

Item: Item 6.21.2 - Caderno de Investimentos

Questionamento: De acordo com o item 6.21.2 e seus subitens, do Anexo A – Caderno de Investimentos, estamos entendendo que o edifício anexo da Quadra 24, apenas deverá ser construído mediante solicitação expressa do Poder Concedente e concordância da Concessionária, e, quando realizada, ensejará a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato. O nosso entendimento está correto? Em caso afirmativo, estamos entendendo que o

custo, portanto, para a construção deste edifício anexo e dos tuneis abaixo deste não estão contemplados no CAPEX e, conseqüentemente, suas operações e manutenções também não estão contemplados no OPEX. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto para as intervenções previstas no item 6.21.2 e seus subitens do Anexo A.

QUESTIONAMENTO 182

Documento: Anexo A

Item: Item 6.21.2.2.13 - Caderno de Investimentos

Questionamento: De acordo com o item 6.21.2.2.13, do Anexo A – Caderno de Investimentos, a Concessionária deverá prever edificação na Quadra 37, de forma a realocar os órgãos públicos que atualmente ocupam o espaço onde será construído o Edifício Anexo, entre outros. Estamos entendendo que, caso a necessidade de construção deste prédio se efetive, ensejará a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 183

Documento: Anexo A

Item: Item 6.21.1.1 - Caderno de Investimentos

Questionamento: De acordo com o item 6.21.1.1, do Anexo A - Caderno de Investimentos, a Concessionária será responsável pelo projeto e execução dos serviços de restauro do Palácio Campos Elíseos, respeitando as normativas e resoluções dos órgãos de patrimônio histórico, atendendo o programa funcional a ser definido com o Poder Concedente. Nesse sentido, estamos entendendo que o projeto e a execução desses serviços de restauro do Palácio estão previstos no CAPEX. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 184

Documento: Anexo Q

Item: Item 9.20 - Apêndice I - Especificações Técnicas para Construção de Empreendimentos para fins Habitacionais

Questionamento: De acordo com o item 9.20, do Anexo Q, o fornecimento das unidades habitacionais destinadas ao reassentamento definitivo pela Concessionária tomará como base a metragem global total de 43.830,13 m² (quarenta e três mil oitocentos e trinta metros quadrados e treze centésimos de metro quadrado), a qual já deverá ser precificada na Proposta Comercial apresentada no Leilão e incorporada ao Contrato. Assim, questionamos se a metragem de 43.830,13m² é referente à área útil das unidades habitacionais ou à área construída total.

Esclarecimento: De acordo com o item 9.21.2 do Anexo Q, à medida em que forem sendo promovidos os reassentamentos definitivos, será realizado o desconto progressivo da metragem total mencionada no item 9.20, com base na metragem de referência por unidade prevista na tabela constante do item 9.8 do Anexo Q.

Neste sentido, a metragem da referida tabela condiz especificamente à metragem de área útil da unidade habitacional, não sendo permitido, para fins de contabilização deste item, áreas ocupadas

por elementos estruturais, shafts, áreas do condomínio, vaga de garagem, entre outros.

QUESTIONAMENTO 185

Documento: Anexo A

Item: Item 6.22 - Caderno de Investimentos

Questionamento: A partir da análise do item 6.22, do Anexo A – Caderno de Investimentos, foi possível extrair os dados para a produção da seguinte planilha referente às vagas de estacionamento.

O nosso entendimento, conforme planilha abaixo, está correto?

QUADRA	VAGAS P.C	VAGAS C.C	TOTAL VAGAS/QUADRA
48	1.166	146	1.312
52	155	0	155
24	0	0	0
25	0	309	309
34	77	690	767
46	671	74	745
Urbanização	281	870	1.151
TOTAL GERAL	2.350	2.089	4.439

Adicionalmente, questionamos se os números de vagas de garagem existentes nas quadras 48, 52, 34 e 46 consideraram a construção de 1 ou 3 subsolos.

Esclarecimento: Para a distribuição de vagas, ver resposta ao esclarecimento nº 65. Conforme disposto nas tabelas do item 6.22 do Anexo A, o estacionamento das Quadras 34, 46, 48 e 52 possuem 3 subsolos.

QUESTIONAMENTO 186

Documento: Anexo P

Item: Item 2.4 - Parte II

Questionamento: Conforme disposto no item 2.4 da Parte II do Anexo P, referente ao licenciamento urbanístico, no tocante ao licenciamento edílico, não se aplica, para o presente contrato, a exigência de expedição do Termo de Consentimento para Atividade Edílica Pública (TCAEP), uma vez que se trata de Concessão celebrada com o Estado e não com o Município. Como se trata de concessionária na posse de bens públicos, entendemos que o licenciamento poderá se valer do TCAEP, nos termos do Decreto Municipal nº 58.943/2019. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 161.

QUESTIONAMENTO 187

Documento: Anexo P

Item: Item 2 - Parte II

Questionamento: O Decreto Municipal nº 57.776/2017, no art. 47, inciso XIII, prevê a isenção do

pagamento da TEV/COE, bem como a dispensa do pagamento de preços públicos para a União, os Estados, os Municípios, suas autarquias, empresas públicas, fundações públicas e sociedades de economia mista. Diante disso, entendemos que tal isenção é aplicável ao Contrato. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto.

QUESTIONAMENTO 188

Documento: Anexo A

Item: 6.21.2.2.13 - Caderno de Investimentos

Questionamento: Considerando que diversos imóveis serão transferidos pelo Estado à Concessionária e que, conforme apurado, parte desses imóveis encontra-se atualmente cedida a terceiros (como delegacias de polícia, associações, creches, entre outros), não identificamos nos documentos do certame regramento específico acerca da utilização desses imóveis para fins de receitas acessórias, tampouco sobre como se dará o relacionamento da Concessionária com as entidades que hoje os ocupam. A única disposição localizada refere-se ao Edifício Anexo, classificado como investimento contingente, nos termos do Anexo A – Caderno de Investimentos (item 6.21.2.2.13), que determina a obrigação da Concessionária de prever edificação na Quadra 37 para realocação dos órgãos públicos que atualmente ocupam o espaço. Diante disso, questionamos de que forma será tratada a utilização dos imóveis atualmente cedidos a outras entidades para fins de receitas acessórias no âmbito do Contrato. Adicionalmente, como será a transição dessa realocação, pois entendemos que a respectiva responsabilidade é do Estado. Está correto nosso entendimento? Em caso negativo, o Estado deveria disponibilizar todos os respectivos termos de cessão de uso, bem como considerar os respectivos prazos para efetivação da realocação.

Esclarecimento: A transferência de posse dos terrenos à Concessionária está regrada nos itens 1.5, 1.6 e 1.7 do Anexo D.

QUESTIONAMENTO 189

Documento: Contrato

Item: Cláusula 5

Questionamento: Considerando a imunidade tributária prevista no art. 150, VI, 'a' da Constituição federal, estamos entendendo que não haverá incidência de IPTU sobre os imóveis sob gerência, operação e administração da concessionária no âmbito da concessão. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 144.

QUESTIONAMENTO 190

Documento: Anexo A

Item: Item 6.21.2

Questionamento: Questionamos se as edificações e intervenções pertinentes a contingências deverão ser consideradas na proposta. Em caso negativo, entendemos que a eventual materialização dessas contingências implicará em reequilíbrio econômico-financeiro do contrato. O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Os investimentos contingentes não constituem obrigação contratual imediata da CONCESSIONÁRIA. Conforme previsto no item 6.21.2.1 do Anexo A, da versão atualizada da

documentação licitatória, os investimentos contingentes somente deverão ser incorporados ao escopo contratual mediante solicitação expressa do Poder Concedente, devendo ter o “de acordo” da CONCESSIONÁRIA. Neste cenário, haverá a recomposição do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

QUESTIONAMENTO 191

Documento: Contrato

Item: Cláusula 22.1.43

Questionamento: Apesar da obrigação alocada à concessionária em relação às interferências em geral, é sabido que o município de São Paulo detém um mapa de interferências das concessionárias de serviços públicos com infraestrutura na região da concessão. Em face disso, considerando o volume de obras e escavações e, conseqüentemente, o impacto sobre a população, questiona-se se é possível a disponibilização de toda e qualquer informação pública atinente a essas interferências, estejam estas de posse do próprio estado ou do município de São Paulo.

Esclarecimento: As informações complementares sobre interferências foram disponibilizadas no Data Room, em caráter estritamente referencial, com destaque para o documento intitulado “Documentação Complementar – Interferências”. Ressalta-se que tais informações têm finalidade meramente informativa e não exaurem o conjunto de interferências existentes na área da concessão.

QUESTIONAMENTO 192

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: N/A

Questionamento: Durante o processo de compatibilização entre o orçamento-base constante do edital e os levantamentos realizados a partir dos documentos técnicos disponibilizados, identificamos divergências nas quantidades de alguns serviços.

Como exemplo, destaca-se a área de vidros da Quadra 46:

No Quadro de Áreas constante do Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras, consta o total de 38.526,74 m². Já nas plantas da Quadra 46, disponibilizadas na Pasta 11 – Documentação Complementar, a somatória obtida foi de 55.109,56 m². Diante dessa discrepância, solicitamos esclarecimento quanto a qual valor deve prevalecer para efeito de orçamento e elaboração da proposta.

Esclarecimento: Deverá ser considerado o quantitativo constante no Anexo A - Apêndice III, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 193

Documento: Edital

Item: Item 14.19.2

Questionamento: O item 14.9.2 do Edital estabelece que, no caso de utilização de atestado de qualificação técnica emitido em nome de empresa controlada, controladora, coligada e/ou sob controle comum da licitante, deve ser comprovado que a empresa detentora do atestado não incorre em nenhuma das restrições de participação na Licitação previstas no item 8, devendo, ainda, ser realizadas as consultas nos cadastros indicados no item 15.21 e apresentada a certidão negativa referida no item 14.13, incisos I ou II, conforme o caso, bem como os documentos previstos no item 14.9 (regularidade fiscal, social e trabalhista).

Contudo, estamos entendendo que, para as empresas coligadas, bastaria (i) a comprovação do vínculo societário com a licitante, nos termos do Edital, e (ii) a comprovação de existência da empresa (por exemplo, mediante apresentação do cartão CNPJ), sendo desnecessária a apresentação dos demais documentos de qualificação.

Além disso, estamos entendendo que a consulta dos cadastros indicados no item 15.21, inclusive quanto a empresas coligadas, controladas ou controladoras, será realizada exclusivamente pela Comissão de Contratação, não cabendo à licitante apresentar as respectivas certidões.

O nosso entendimento está correto?

Esclarecimento: Não, o entendimento não está correto. São aplicáveis às empresas coligadas as mesmas disposições incidentes para a utilização de atestado de qualificação técnica em nome de empresa controlada ou controladora.

A consulta cadastral disposta no item 14.45 do Edital, da versão atualizada da documentação licitatória, será realizada pela Comissão de Contratação, não sendo necessária a apresentação das respectivas certidões pela licitante.

QUESTIONAMENTO 194

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: N/A

Questionamento: Durante o processo de compatibilização entre o orçamento-base constante do edital e os levantamentos realizados a partir dos documentos técnicos disponibilizados, identificamos divergências nas quantidades de alguns serviços. Como exemplo, destaca-se a área de forros da Quadra 52:

No Quadro de Áreas constante do Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras, consta o total de 14.551,42 m². Já nas plantas da Quadra 52, disponibilizadas na Pasta 11 – Documentação Complementar, a somatória obtida foi de 45.355,18 m². Diante dessa discrepância, solicitamos esclarecimento quanto a qual valor deve prevalecer para efeito de orçamento e elaboração da proposta.

Esclarecimento: Deverá ser considerado o quantitativo constante no Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 195

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: Página 02

Questionamento: No documento “ANEXO A – APÊNDICE III | ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 E QUADRA 52”, na página 02/16, há uma nota referente à disciplina de Elétrica, que diz:

“ADOTAMOS OS SEGUINTE CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DO PROJ. ELÉTRICO: FACHADAS ATIVAS SERÃO ALIMENTADAS EM BAIXA TENSÃO; EDIFÍCIOS ADMINISTRATIVOS SERÃO ALIMENTADOS EM BAIXA TENSÃO; SALAPARA GRUPO GERADOR; SALA DE TELECOM PARA ATENDIMENTO ÀS OPERADORAS; 01 ENTRADA DE ENERGIA POR QUADRA PARA AS QUADRAS 34,46 E 52 UMA ADMINISTRAÇÃO COMUM E 02 ENTRADAS DE ENERGIA PARA A QUADRA 48, CADA UMA DELAS ATENDENDO 2 BLOCOS.”.

Tendo isso em vista, questionamos:

1. Há diretrizes estabelecidas quanto à solução adotada para a distribuição de baixa tensão, considerando o uso de barramento blindado ou cabeamento unipolar?
2. Existe uma diretriz estabelecida quanto ao percentual das cargas críticas que devem ser

conectadas ao sistema de geração de energia (gerador). Esse percentual deve ser definido com base na classificação das cargas essenciais para a operação contínua da edificação?

Esclarecimento: Caberá à Concessionária a elaboração dos Projetos e Serviços de Instalações Elétricas e Eletrônicas, de acordo com o disposto no Anexo A.

QUESTIONAMENTO 196

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: Página 02

Questionamento: No documento “ANEXO A – APÊNDICE III | ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 E QUADRA 52”, na página 02/16, há uma nota referente à disciplina de Elétrica, que diz:

“ADOTAMOS OS SEGUINTE CRITÉRIOS PARA ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DO PROJ. ELÉTRICO: FACHADAS ATIVAS SERÃO ALIMENTADAS EM BAIXA TENSÃO; EDIFÍCIOS ADMINISTRATIVOS SERÃO ALIMENTADOS EM BAIXA TENSÃO; SALAPARA GRUPO GERADOR; SALA DE TELECOM PARA ATENDIMENTO ÀS OPERADORAS; 01 ENTRADA DE ENERGIA POR QUADRA PARA AS QUADRAS 34,46 E 52 UMA ADMINISTRAÇÃO COMUM E 02 ENTRADAS DE ENERGIA PARA A QUADRA 48, CADA UMA DELAS ATENDENDO 2 BLOCOS.”.

Sob essa perspectiva, em nenhum documento encontramos informações referentes a sistema de no-breaks, de modo que questionamos:

1. Há uma premissa definida sobre a arquitetura de distribuição dos no-breaks, indicando se será adotada uma solução centralizada — com instalação no subsolo, em sala técnica dedicada — ou uma abordagem distribuída, com unidades alocadas estrategicamente em diferentes pavimentos conforme a demanda local de cada área? 2. Existe uma diretriz estabelecida quanto ao percentual das cargas críticas que devem ser conectadas aos sistemas de alimentação ininterrupta (no-breaks). Esse percentual deve ser definido com base na classificação das cargas essenciais para a operação contínua da edificação?

Esclarecimento: Vide resposta ao esclarecimento nº 195.

QUESTIONAMENTO 197

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: Página 2

Questionamento: No documento “ANEXO A – APÊNDICE III | ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 E QUADRA 52”, na página 02/16, há uma nota referente à disciplina de Ar-Condicionado, que diz:

“Nos andares, Fancoils de gabinetes foram locados em locais técnicos estrategicamente locados junto às “cores” das torres”. Analisando o Layout destas áreas “Core” das Torres, identificamos limitações físicas nos espaços para alocação de equipamento tipo Fancoil com gabinetes. Diante desse cenário, questionamos se há a possibilidade de adequação nas salas de máquinas para permitir a alocação destes equipamentos? Adicionalmente, nesta mesma nota, observa-se o seguinte trecho: “Sistema de pré-tratamento de ar externo usa um sistema centralizado (DOAS-Dedicated out air system) na cobertura, com roda entálpica. Troca de calor com sistema de exaustão de sanitários centralizados”. A utilização de sistema DOAS na cobertura, para tratamento do ar exterior de toda a edificação, demanda uma rede de dutos de grandes dimensões, para atendimento de todos os andares. Os shafts identificados nas plantas não apresentam as dimensões necessárias para este tipo de instalação. Ainda nesta questão, a norma Ashrae 62.1 cita que, para sistemas de recuperação de energia (roda entálpica), a troca de calor com ar de Classe 3 (sanitários) é indicada a um limite de apenas 5%, não sendo assim indicado o

uso da exaustão de ar dos sanitários, e sim a exaustão do ar ambiente climatizado. Novamente, o shaft disposto na planta tem dimensões insuficientes para alocar a rede de dutos de insuflamento e de exaustão de ar para a roda entálpica.

Esclarecimento: Caberá à Concessionária a elaboração Projeto Climatização e Exaustão, de acordo com o disposto no Anexo A.

QUESTIONAMENTO 198

Documento: Anexo A – Apêndice III – Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: Página 2

Questionamento: No documento “ANEXO A – APÊNDICE III | ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRA 34, QUADRA 46, QUADRA 48 E QUADRA 52”, na página 02/16, há uma nota referente à disciplina de Hidráulica que lista os volumes dos reservatórios de cada quadra. Tendo isso em vista, questionamos se os reservatórios já estão contemplando o volume de água de reposição necessário para o funcionamento das torres de resfriamento do sistema de Ar-Condicionado?

Esclarecimento: Caberá à Concessionária a elaboração Projeto Climatização e Exaustão e Projeto de Instalações Hidráulicas, de acordo com o disposto no Anexo A.

QUESTIONAMENTO 199

Documento: Contrato

Item: 15.6. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA deverá ser reajustada anualmente, nos termos da Lei Federal nº 9.069/1995, tendo como referência a DATA-BASE, por meio da aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

15.6.1. O primeiro reajuste será realizado na data de emissão da ORDEM DE INÍCIO, sendo os subsequentes realizados a cada 12 (doze) meses da data do primeiro reajuste. De forma a assegurar a disponibilidade do índice de reajuste a ser aplicado, o reajuste deverá considerar o índice publicado no segundo mês anterior ao da data que deve vigorar o valor reajustado. 16.4. O APORTE será reajustado anualmente por meio da aplicação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), observados os demais regramentos previstos na Cláusula 15.6.

Questionamento: Qual índice devemos seguir IPCA ou INCC para reajuste anual do contrato?

Esclarecimento: Conforme cláusula 3.2 do Contrato da versão atualizada da documentação licitatória, os valores expressos no contrato e seus anexos serão atualizados de acordo com a variação do IPCA. O índice de reajuste contratual para a CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA, conforme estabelecido na cláusula 15.6. do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, é o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), aplicável anualmente a partir da DATA-BASE. A única exceção a esta regra refere-se ao APORTE, cujo reajuste, conforme previsto na cláusula 3.1. do Anexo G, observará o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) ou índice que venha a substituí-lo.

QUESTIONAMENTO 200

Documento: Contrato

Item: 15.7. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à ARSESP, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO, o ÔNUS DE FISCALIZAÇÃO, correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da

CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA.

Questionamento: Quais serão as atribuições de fiscalização da ARSESP? A mesma será responsável pela aprovação dos projetos e demais documentos pertinentes a Concessão e suas obras?

Esclarecimento: Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato da versão atualizada da documentação licitatória, compete à ARSESP a fiscalização e regulação do CONTRATO, nos termos da Lei Complementar nº 1.413/2024, mantidas integralmente as prerrogativas, responsabilidades, obrigações e demais condições previstas no CONTRATO e em seus ANEXOS, bem como as competências do CERTIFICADOR INDEPENDENTE e VERIFICADOR INDEPENDENTE.

QUESTIONAMENTO 201

Documento: Contrato

Item: 15.7. A CONCESSIONÁRIA pagará mensalmente à ARSESP, a partir da emissão da ORDEM DE INÍCIO, o ÔNUS DE FISCALIZAÇÃO, correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA.

Questionamento: O layout dos andares dos edifícios onde se localizarão os usuários será aprovado apenas pela Arsesp? Qual o prazo para esta aprovação?

Esclarecimento: O Anexo C – Caderno de Mobiliário e Equipamentos contém a descrição dos mobiliários e equipamentos mínimos necessários para caracterizar adequadamente os ambientes do CENTRO ADMINISTRATIVO. Os prazos relativos à elaboração do PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO, bem como o procedimento previsto para aprovação, ajustes e complementações, estão previstos no item 3.12 do Anexo C, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 202

Documento: Anexo F - Mecanismo de Pagamento

Item:

2. CÁLCULO DO PAGAMENTO DA CONTRAPRESTAÇÃO MENSAL EFETIVA

2.1. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA terá seu valor efetivo atrelado ao RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO, conforme regramento disposto no Anexo E – CADERNO DE INDICADORES DE DESEMPENHO.

2.2. O pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA será único e indivisível, observado o disposto no CONTRATO.

2.3. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA (CPME) será calculada da seguinte forma:

$$CPME_M = CPME_{CAPEX} + CPME_{OPEX}$$

tal que,

$$CPME_{CAPEX} = 40,7\% \times [CPMM \times FE_M];$$

$$CPME_{OPEX} = 59,3\% \times [CPMM \times (90\% + F_{IDG_s}) \times FE_M \times FO_M];$$

em que:

I. $CPME_M$ (CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA) equivale ao valor devido à CONCESSIONÁRIA no MÊS DE PAGAMENTO M ;

II. $CPMM$ (CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA) equivale ao valor da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA estabelecido na PROPOSTA COMERCIAL vencedora da LICITAÇÃO. Esse valor será reajustado conforme estabelecido no CONTRATO na Cláusula 15.6;

III. FE_M (FATOR DE ENTREGA): assume valor zero até emissão da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO para uma das QUADRAS, e, após essa emissão, passa a considerar a soma dos valores de entrega por Quadra (FE_i) definidos na tabela a seguir, das respectivas QUADRAS para as quais houve a emissão da ORDEM DE OPERAÇÃO.

Questionamento: Entende-se que o Fator de Entrega será considerado Zero até conclusão, entrega e operação de uma das quadras do escopo da concessão, sendo assim o cálculo da contraprestação pública mensal efetiva será zero até a entrega de uma das quadras do escopo de concessão? no caso da entrega do parque princesa isabel, existe pagamento de contraprestação pública mensal para sua administração?

Esclarecimento: O entendimento está correto, o pagamento da CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA só é iniciado após expedição da primeira ORDEM DE OPERAÇÃO. Antes disso, a remuneração é realizada via APORTES, vinculados aos MARCOS DE APORTE.

Em relação ao Parque Princesa Isabel, os valores devidos aos serviços de conservação, manutenção, conservação de áreas verdes e segurança estão incluídos na CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL, cujo marco de emissão da ordem de operação relativa à “Operação do Parque/Urbanização” afeta diretamente o Fator de Entrega por Quadra, conforme Tabela 1 do Anexo F. Neste sentido, nos termos da Tabela 1 do ANEXO A, o marco de entrega do Parque/Urbanização deve ocorrer em até 4 anos contados da emissão da ORDEM DE INÍCIO.

QUESTIONAMENTO 203

Documento: Contrato

Item: 17.2.1. Exploração comercial do espaço térreo para a implantação de lojas de conveniência, restaurantes, cafeterias e/ou lanchonetes e comercialização de produtos no geral ou de serviços, as quais deverão observar a legislação aplicável para sua instalação e funcionamento;

Questionamento: Entende-se como espaço térreo todo o setor de embasamento das torres, áreas de garagem, praças internas das quadras e Parque Princesa Isabel? Nota-se que existem outros andares nos prédios das quadras administrativas que possuem características comerciais como áreas destinadas a cafés, restaurantes, prestação de serviços. Neste caso, estas áreas também fazem parte do escopo de exploração comercial da Concessionária? Exemplo de áreas são os Rooftops (coberturas).

Esclarecimento: O espaço que caracteriza a RECEITA ACESSÓRIA PRÉ-AUTORIZADA prevista na Cláusula 17.2.1 limita-se ao espaço do térreo das novas edificações, bem como das edificações tombadas, observado o disposto no item 2.6 do Anexo M. A eventual exploração de RECEITAS ACESSÓRIAS que não constem expressamente no rol contratual das RECEITAS ACESSÓRIAS PRÉ-AUTORIZADAS deverá ser submetida à autorização da ARSESP, conforme procedimento descrito nas Cláusulas 17.8 e seguintes.

QUESTIONAMENTO 204

Documento: Contrato

Item: 22.1.2.4. O valor máximo dos honorários a serem pagos pela CONCESSIONÁRIA ao ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA é R\$ 24.134.815,10 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos

e quinze reais e dez centavos), a ser atualizado pelo IPCA, tendo por data-base agosto de 2024.

22.1.2.4.2. Será descontado do valor máximo dos honorários o montante de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), referente ao valor do prêmio pago ao ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA.

Questionamento: O valor de R\$24.134.815,10 é uma recomendação ou foi previamente acordada com o escritório de arquitetura? No item 22.1.2.4.2 entende-se que já houve uma negociação com o mesmo, procede? A concessionária pode renegociar estes valores?

Esclarecimento: O valor disposto na Cláusula 22.1.2.4 do Contrato é um limite, estabelecido no âmbito do Concurso de Arquitetura. O valor dos honorários, a ser calculado nos termos da Cláusula 22.1.2.4.1 do contrato, deverá ser pago em sua totalidade pela CONCESSIONÁRIA,

observado o cronograma de pagamento disposto na Cláusula 22.1.2.5.

QUESTIONAMENTO 205

Documento: Contrato

Item: 22.1.29. Obter, tempestiva e regularmente, manter e renovar todas as licenças, alvarás, autorizações, permissões, dentre outras exigências necessárias, atendendo às exigências feitas pelos órgãos competentes, incluindo as relacionadas ao atendimento da legislação ambiental e de proteção ao patrimônio histórico e cultural.

22.1.29.1. Caso a CONCESSIONÁRIA tenha tomado todas as medidas cabíveis para viabilizar a obtenção das licenças e das outorgas mencionadas na Cláusula acima, ou não tenha concorrido culposa ou dolosamente para o atraso, ficará isenta de responsabilidade, incluindo a aplicação de penalidades à CONCESSIONÁRIA e/ou a suspensão da aferição dos INDICADORES DE DESEMPENHO.

Questionamento: A Cláusula 22.1.29 engloba todo o período de Concessão (30 anos) incluindo fases de desapropriações, reassentamentos, obras, mobilizações e posterior uso e zeladoria dos espaços?

Esclarecimento: O entendimento está correto, sem prejuízo da observância de disposições contratuais específicas para as fases mencionadas.

QUESTIONAMENTO 206

Documento: Contrato

Item: 22.1.43. Reparar quaisquer danos causados em vias de comunicação, tubulação de água, esgotos, redes de eletricidade, gás, telecomunicações e respectivos equipamentos, ou em quaisquer bens de terceiros, bem como realizar, às suas expensas, as atividades necessárias para a remoção das interferências que sejam necessárias para a execução do objeto deste CONTRATO, ocultas ou aparentes, e ainda que já existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, podendo solicitar, nas hipóteses em que os danos sejam causados por culpa ou dolo do PODER CONCEDENTE, ou decorram de fatores de seu risco ou responsabilidade, o reequilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO, em razão dos custos associados a tal reparação;

Questionamento: Interferências ou adequações no projeto do objeto do contrato como reforço de rede hidráulica ou elétrica, remoção de fiações elétricas entre outras despesas de concessionárias, são pleito de reequilíbrio econômico e financeiro do contrato?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Nos termos da Cláusula 22.1.43 do Contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá reparar, às suas expensas, quaisquer danos em vias de comunicação, tubulação de água, esgotos, redes de eletricidade, gás, telecomunicações e respectivos equipamentos, ou em quaisquer bens de terceiros, bem como as atividades necessárias para a remoção das interferências que sejam necessárias para a execução do objeto do CONTRATO, ocultas ou aparentes, e ainda que já existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, sem direito à recomposição do equilíbrio econômico-financeiro, salvo quando os danos sejam causados por culpa ou dolo do PODER CONCEDENTE ou decorram de fatores de seu risco ou responsabilidade.

QUESTIONAMENTO 207

Documento: Contrato

Item: 22.1.56. Disponibilizar serviços de carregamento para veículos elétricos, a partir da data da ORDEM DE OPERAÇÃO, mediante a implantação de ao menos 30 (trinta) estações de recargas para veículos elétricos destinadas à utilização exclusiva dos veículos oficiais do PODER CONCEDENTE, conforme especificações previstas no ANEXO B – CADERNO DE ENCARGOS OPERACIONAIS.

Questionamento: O custo para abastecimento dos veículos elétricos poderá ser repassado ao estado? Estes carregadores podem ser de empresa terceira que prestará este serviço ao estado?

Esclarecimento: Conforme disposto nas cláusula 22.1.56. do Contrato e 3.9.1. do Anexo B, da versão atualizada da documentação licitatória, a CONCESSIONÁRIA deverá disponibilizar serviços de carregamento para veículos elétricos mediante a implantação de ao menos 22 (vinte e duas) estações de recargas para veículos elétricos destinadas à utilização exclusiva dos veículos oficiais do PODER CONCEDENTE. Todos os custos operacionais, incluindo o fornecimento de energia elétrica para as estações de recarga, e sua manutenção, serão suportados integralmente pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do item 3.9.5 do Anexo B. Por fim, os carregadores poderão ser locados de empresas terceiras, às expensas da CONCESSIONÁRIA. Observar, também, o previsto no Questionamento 71.

QUESTIONAMENTO 208

Documento: Contrato e Anexo Q - Regramento geral de desapropriações e reassentamentos

Item: 26.1.1.1. A desapropriação do imóvel de que trata a Cláusula anterior deverá ser conduzida pela

CONCESSIONÁRIA observando estritamente os termos legais, e os custos para a sua promoção não

serão contabilizados para fins do compartilhamento previsto no item 8.2 do ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

Questionamento: Entende-se que os custos previstos para o processo de reassentamento e desapropriações como informado no anexo Q item 8.2 é da ordem de R\$ 637.954.363,67. No entanto o item 26.1.1.1 da minuta contratual indica que o custo de desapropriação do imóvel dos Correios não pode ser considerado dentro do item do anexo Q, neste caso quem se responsabiliza por este custo?

Esclarecimento: Os custos para a execução das ações de desapropriação previstos na Cláusula 8.2. do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória, não incluem os custos relacionados à aquisição, pela CONCESSIONÁRIA, do imóvel onde será instalado o EDIFÍCIO DOS CORREIOS. Os custos de aquisição do imóvel onde será instalado o EDIFÍCIO DOS CORREIOS deverão ser suportados integralmente pela Concessionária.

Além disso, não se aplicam, a referida aquisição, os demais regramentos existentes no Anexo Q, devendo a CONCESSIONÁRIA, conduzir a desapropriação do referido imóvel observando estritamente os termos legais (cl. 26.1.1.1. do Contrato).

QUESTIONAMENTO 209

Documento: Contrato e Anexo G - Mecanismos de Aporte

Item: 29.3. A CONCESSIONÁRIA receberá percentuais do APORTE conforme forem alcançados os marcos relativos às desapropriações e aos reassentamentos previstos no ANEXO G – MECANISMO DE APORTE e no ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS.

Anexo G - 3.6. O valor do APORTE devido será apurado trimestralmente, conforme regras e

procedimentos estabelecidos na Cláusula 16 do CONTRATO, devendo ser considerado para fins de pagamento o atingimento integral de cada um dos marcos previstos no presente ANEXO.

Questionamento: Existe a possibilidade da Concessionária receber valores de forma mensal referentes ao Aporte conforme o avanço das atividades e a apresentação de relatório comprovando o avanço dos marcos indicados no Anexo G? Entende-se que atualmente seria necessário a conclusão total do marco em questão para início do recebimento correspondente.

Esclarecimento: O entendimento sobre a possibilidade de recebimento mensal não está correto. Conforme disposto nas cláusulas 16.3 do Contrato e 3.6. do Anexo G, da versão atualizada da documentação licitatória, o pagamento a ser realizado tem periodicidade trimestral conforme os marcos de APORTE já definidos. Não há possibilidade de apuração mensal para que o pagamento seja realizado com periodicidade diferente da prevista no regramento contratual.

QUESTIONAMENTO 210

Documento: Anexo Q - regramento geral de desapropriações e reassentamentos e Anexo G - Mecanismos de Aporte

Item: Anexo Q - 8.2. Os custos para promoção das desapropriações foram estimados pelo PODER CONCEDENTE no montante de R\$ 637.954.363,67 (seiscentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos), tendo como referência a DATA BASE, incluindo os seguintes custos:

Anexo G - 3.5. A tabela a seguir resume os marcos e os seus correspondentes percentuais de aporte.

Desapropriação e Reassentamento	
Finalização do CENSO SOCIODEMOGRÁFICO	0,76%
Primeira fase de desapropriação	1,34%
Segunda fase de desapropriação	11,72%
Terceira fase de desapropriação	4,17%
Primeira fase de reassentamentos provisórios e definitivos	2,00%
Segunda fase de reassentamentos provisórios e definitivos	4,01%
Terceira fase de reassentamentos provisórios e definitivos	2,00%
Conclusão do processo de reassentamento definitivo	2,00%

Questionamento: No Anexo Q - regramento geral de desapropriações e reassentamentos item 8.2 indica que os custos para desapropriação estimados pelo estado estão na ordem de R\$637.954.363,67, no entanto na tabela do item 3.5 do anexo G - Mecanismos de aporte, o valor do percentual correspondente as desapropriações consideradas no aporte está na ordem de R\$516.900.000,00 gerando uma distorção de R\$121.054.363,67. Esta distorção será parte de pleito de reequilíbrio econômico? Qual foi o critério do poder Concedente para utilizar os valores diferentes? Solicitamos uma memória de cálculo de como foi possível chegar nos valores do Anexo Q. Houve alguma avaliação feita por especialista? em caso positivo, solicitamos o envio da cópia desta avaliação.

Esclarecimento: A versão atualizada da documentação licitatória previu novos marcos de APORTE relacionados às ações de desapropriação, com maior faseamento para a realização dos pagamentos.

Cabe salientar que a previsão do item 8.2 do anexo Q tem como função única e exclusiva

estabelecer um valor a partir do qual passam a ser compartilhados os valores excedentes relativos à desapropriação entre Poder Concedente e Concessionária, nos termos do item 8.6 do Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 211

Documento: Anexo A - Apêndice III - Estudo Preliminar Arquitetônico Quadras

Item: Documento anexo folhas estudo de ampliação do subsolo

Questionamento: No Apêndice III do anexo A foi incluído folhas que não fazem parte do projeto inicial das quadras, intituladas estas de "estudo de acréscimo de mais dois subsolos ao projeto", este estudo entende-se não fazer parte do objeto da concessão, neste caso a concessionaria deverá aprovar um aditivo contratual junto ao poder concedente caso o mesmo queira avançar com o estudo?

Esclarecimento: As referidas folhas são parte integrante do Apêndice III do Anexo A. Portanto, deve-se considerar que as referidas edificações possuem 3 (três) subsolos, nos termos do quadro de áreas disposto no item 6.22.2 do Anexo A.

QUESTIONAMENTO 212

Documento: Anexo A - Apêndice IV Terminal Luz

Item: Projetos SP TRANS

Questionamento: Nos projetos nota-se que existem áreas com finalidade comercial (lojas) no futuro terminal Luz, neste caso entende-se viável o pleito da Concessionaria em assumir a operação e exploração do terminal Luz visto investimento em sua construção?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. Conforme disposto na Cláusula 8.1.4 do Contrato, o TERMINAL LUZ deverá ser revertido ao PODER CONCEDENTE imediatamente após a finalização das obras.

QUESTIONAMENTO 213

Documento: Contrato

Item: 22.1.2.5. O pagamento dos Honorários do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA será efetuado em até 30 (trinta) dias úteis, contados da efetiva entrega e aprovação dos serviços pela CONCESSIONÁRIA, nos seguintes termos:

Questionamento: Conforme minuta contratual item 22.1.2.5, o mesmo indica a forma do pagamento dos honorários do escritório de arquitetura fracionada em subetapas. Por este motivo, a parte referente a projetos do Aporte pelo poder concedente poderá ser realizada em forma de medições? e não de forma integral apenas na conclusão da entrega de todos os executivos das disciplinas listadas no anexo A - Caderno de investimentos item 6.4.1?

Esclarecimento: O entendimento está incorreto. O pagamento faseado dos honorários do ESCRITÓRIO DE ARQUITETURA não implica em alterações nos marcos de pagamento do APORTE pelo PODER CONCEDENTE..

QUESTIONAMENTO 214

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: 6.15.2. A quantidade de elevadores a serem instalados e suas dimensões deverão ser definidas a partir de cálculo de tráfego, considerando o total de usuários previstos;

Questionamento: Nos projetos preliminares já se encontram pré-definidos a quantidades de elevadores, contudo segundo item 6.15.2 de acordo com o cálculo de tráfego poderá se reduzir, manter ou aumentar a quantidade pré-estabelecida?

Esclarecimento: A quantidade de elevadores deverá ser validada no desenvolvimento dos projetos. Nos termos do item 6.15.1, a especificação dos equipamentos a ser apresentada pela Concessionária, para o atendimento do tráfego do edifício, deve ser embasada por estudo realizado por consultor independente.

QUESTIONAMENTO 215

Documento: Anexo C - Caderno de Mobiliário e Equipamentos

Item: 2.2. O PODER CONCEDENTE, após a conclusão do marco de serviços preliminares (demolição, terraplenagem, contenções e fundações) de cada QUADRA previsto no ANEXO G – MECANISMO DE

APORTE, poderá apresentar, em até 6 (seis) meses, sua definição ou proposta para layout das QUADRAS, a ser utilizada de base para a confecção do PLANO DE LAYOUT E MOBILIÁRIO da respectiva QUADRA, oportunidade em que poderão ser propostos quantitativos e especificações em relação a ambientes, mobiliário e equipamentos que divirjam do previsto nos itens 7 e 8 deste ANEXO, observadas as limitações constantes do item 10 deste ANEXO.

Questionamento: Entende-se que as alterações solicitadas pelo poder concedente devem ser apenas de layout referindo-se a mobiliário, tendo em vista que áreas molhadas, WC's, Copas, Áreas de exposições, Bibliotecas entre outros ambientes de apoio não poderão ser remanejados após o início da execução das atividades e posterior entrega dos projetos em seu caráter executivo. Tais alterações implicariam em mudança de carga estrutural, alteração de prumadas e esquemas de água, esgoto, ar-condicionado entre outras disciplinas. Solicitamos os critérios que poderão ser seguidos de alteração de projeto indicados no item 2.2.

Esclarecimento: Eventuais solicitações de MUDANÇA DE LAYOUT devem observar o procedimento disposto nas cláusulas 10.1. e seguintes do Anexo C, da versão atualizada da documentação licitatória. A descrição dos ambientes, mobiliário e equipamentos obrigatórios estão previstos nos itens 7 e 8 do Anexo C.

Os pedidos de MUDANÇA DE LAYOUT serão analisados pelo COMITÊ ESTRATÉGICO DE GOVERNANÇA (cl. 10.4.1.), sendo que a CONCESSIONÁRIA poderá manifestar-se acerca da viabilidade técnica e econômico-financeira da modificação solicitada, observada a manutenção da qualidade dos serviços prestados no âmbito da CONCESSÃO, conforme disposto na cláusula 10.4. (ii) do Anexo C.

QUESTIONAMENTO 216

Documento: Anexo G - Mecanismos de aporte

Item: item 3.3 do Anexo G - Mecanismos de aporte

Questionamento: No item 3.3 do anexo G não foi localizado o critério para pagamento dos seguintes itens: Praça Princesa Isabel, Edifício garagem e edifício dos Correios. Caso a conclusão destes marcos esteja contemplada em outro item, favor esclarecer.

Esclarecimento: O Anexo G, da versão atualizada da documentação licitatória, prevê marcos de APORTE para todos os itens citados. O pagamento das obras relativas ao Parque Princesa Isabel e ao Estacionamento sob a Praça Cívica estão incluídas no marco correspondente à "Quadra 24, Urbanização e Estacionamento".

QUESTIONAMENTO 217

Documento: Anexo N - Estudo de Viabilidade técnica e Econômico - financeira

Item: Planilha

Questionamento: Nos custos considerados na quadra 25, foram considerados os custos do Teatro/ centro de exposições? Caso positivo poderiam desmembrar os custos?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Contudo, vale informar que, os investimentos relativos a essa estrutura já se encontram integralmente contemplados no Capex da Quadra 25.

QUESTIONAMENTO 218

Documento: Anexo N - Estudo de Viabilidade técnica e Econômico - financeira

Item: Planilha

Questionamento: Quais foram os parâmetros adotados para levantamento dos custos para execução dos itens levantados? Entende-se que pela planilha de viabilidade em questão os custos totais para conclusão do objeto estão na ordem de 4,110 Bilhões diferentes dos 5,435 Bilhões do contrato, esta diferença se deve a quais fatores considerados pelo edital?

Esclarecimento: Vide Anexo N, da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 219

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: 5.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção da Certificação LEED, selo Gold.

Questionamento: É obrigatório para atendimento do objeto do edital a obtenção do selo LEED Gold no projeto ou é uma recomendação?

Esclarecimento: Conforme disposto nas cláusulas 5.4. e 5.5. do Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória, a obtenção da certificação LEED, selo Gold, para as edificações novas é obrigatória.

QUESTIONAMENTO 220

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: 5.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção da Certificação LEED, selo Gold.

Questionamento: Em caso de Obrigatoriedade da obtenção do selo LEED GOLD na concessão, quais quadras deverão fazer parte da certificação?

Esclarecimento: Ver resposta ao pedido de esclarecimento nº 151.

QUESTIONAMENTO 221

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: 5.5. A CONCESSIONÁRIA será responsável pela obtenção da Certificação LEED, selo Gold.

Questionamento: Terminal Luz, Parque Princesa Isabel e Edifício Correios deverão fazer parte

do escopo da certificação selo LEED Gold?

Esclarecimento: Ver resposta ao pedido de esclarecimento nº 151.

QUESTIONAMENTO 222

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: 6.8. Execução de Sistemas Estruturais

Questionamento: A concessionária tem autonomia para definir, desde que com critérios técnicos de engenharia, as melhores soluções construtivas para o projeto? Em caso de alterações como técnicas de fundações ou superestrutura a Arsesp tem autoridade para aprovação?

Esclarecimento: A Concessionária poderá definir soluções construtivas para o projeto, desde que observadas as obrigações no Anexo A, bem como os requisitos que constam no Contrato e Anexos.

QUESTIONAMENTO 223

Documento: Anexo B, página 07

Item: N/A

Questionamento: Anexo B - Caderno de Encargos Operacionais, página 07, Tabela 1 no item Q24, na coluna Edificações está escrito: "Estacionamento Exclusivo (Investimento Contingente)". Estamos considerando que há um erro material e que este estacionamento da quadra 24 não é um investimento contingente. Está correto nosso entendimento?

Esclarecimento: Trata-se de erro material. Para a distribuição de vagas e horários, ver resposta ao esclarecimento nº 65.

QUESTIONAMENTO 224

Documento: Anexo B, página 07 e Anexo A Página 18

Item: N/A

Questionamento: Anexo B - Caderno de Encargos Operacionais, página 07, Tabela 1 no item Q34, na coluna Vagas Estacionamento indica um total de 767 vagas (77 exclusivas e 690 públicas). No Anexo A - Apêndice III - Estudo Preliminar Arquitetônico, página 18 indica para a Q34 um total de 819 vagas (52 autoridades e 767 públicas). Solicitamos esclarecer qual das informações é a correta.

Esclarecimento: Para a distribuição de vagas, ver resposta ao esclarecimento nº 65.

QUESTIONAMENTO 225

Documento: Anexo B, página 04

Item:

Questionamento: Estamos considerando que o Largo Coração de Jesus, por não constar no ANEXO A CADERNO DE INVESTIMENTOS, não irá receber nenhuma intervenção durante o período de obras das demais quadras, ficando na responsabilidade da concessionária apenas sua manutenção em conformidade como item 3.14, na página 04 do Anexo B - Caderno de Encargos Operacionais. Está correto este entendimento?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 226

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: Item 2.10.4

Questionamento: No Item 2.10.4, página 04 do Anexo A - Caderno de Investimentos estabelece: "As obras que dependem de prévia desapropriação deverão ser iniciadas imediatamente após a imissão na posse obtida nos respectivos procedimentos de desapropriação." Nosso entendimento é que as obras deverão ser iniciadas após a emissão de posse de toda a Quadra, não sendo exigível o início de obras parciais em cada imóvel ou pequeno grupo de imóveis que forem recebendo imissão na posse. Está correto nosso entendimento?

Esclarecimento: O entendimento está parcialmente correto. Em casos onde seja possível o início das obras sem a integralidade de desapropriações da Quadra, as obras poderão ser iniciadas, caso acordado entre Poder Concedente e Concessionária.

QUESTIONAMENTO 227

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: item 6.1.1.b

Questionamento: No item 6.1.1.B, página 24 do Anexo A - Caderno de Investimentos estabelece que "Elaboração dos projetos em BIM - *Building Information Modeling*". Favor informar o nível de detalhamento, LOD, etc.

Esclarecimento: Para o Projeto Básico deverá ser considerado o nível de detalhamento LOD300. Para o Projeto Executivo deverá ser considerado o nível de detalhamento LOD400.

QUESTIONAMENTO 228

Documento: Documentação Complementar - Quadra 24

Item: N/A

Questionamento: No documento Documentação Complementar - Quadra 24.dwg no desenho do subsolo 1 aparecem 03 elevadores de acesso ao Palácio dos Campos Elísios e no desenho do piso Térreo só aparecem 02 elevadores. Favor informar:

- 1) Quantos elevadores deveremos considerar.
- 2) Estes elevadores só terão duas paradas, subsolo (porão) e térreo?

Esclarecimento: Quanto ao esclarecimento 1): considerar 03 elevadores. Quanto ao esclarecimento 2): considerar que dois elevadores atendem subsolo, térreo e 1º pavimento; e um elevador atende somente ao subsolo e térreo.

QUESTIONAMENTO 229

Documento: Documentação Complementar - Plantas

Item:

Questionamento: No documento Documentação Complementar - Plantas.dwg, no que se refere aos desenhos da Quadra 34, nos desenhos do Subsolo 3 até o piso Térreo aparecem 01 elevadores para Autoridades. Nos demais pisos este elevador não é mais considerado. Estamos considerando que este elevador só atende a estes pisos indicados nos desenhos, ou seja,

Subsolos e Térreo. Está correto nosso entendimento?

Esclarecimento: Esse elevador atende o subsolo, térreo, 16º Pavimento Autoridades e 17º pavimento-Aptos Funcionais. Consultar o Apêndice III do Anexo A.

QUESTIONAMENTO 230

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: item 6.22.8.

Questionamento: no item 6.22.8. Urbanização, página 122 Tabela 19 o Total das áreas dos pisos de estacionamento que consta na tabela é menor que a soma das áreas dos 3 pisos. Estamos considerando que se trata de um erro material e que a área correta é a soma das áreas dos 3 pisos totalizando 33.732,83 m². Está correto nosso entendimento?

Esclarecimento: Vide Tabela 19 do Anexo A da versão atualizada da documentação licitatória.

QUESTIONAMENTO 231

Documento: Anexo A - Caderno de Investimentos

Item: item 6.21.2.

Questionamento: item 6.21.2. INVESTIMENTO CONTINGENTE página 54 do Anexo A - Caderno de Investimentos. Pela leitura deste item estamos considerando que os seguintes investimentos são continentes:

- a) Edifício Anexo na QUADRA 24, edifício laminar composto por dois pavimentos aflorados – térreo e primeiro pavimento – circundado por um extenso espelho d'água.
- b) Demolição das edificações não tombadas na QUADRA 24.
- c) Túnel conectando o primeiro subsolo da QUADRA 24 com o primeiro subsolo do Estacionamento de Uso Exclusivo sob a Praça Cívica do PARQUE PRINCESA ISABEL, com largura de 4,60 m e altura mínima de 2,80 m.
- d) Acessos exclusivos ao estacionamento, um para autoridades e outro para funcionários além das áreas técnicas e de serviços de apoio.
- e) Túnel conectando o primeiro subsolo da QUADRA 24 com o primeiro subsolo da QUADRA 25, sob a Avenida Rio Branco, com largura de 4,60 m e altura mínima de 2,80 m, que deverá permitir o trânsito de veículo utilitário elétrico, tipo “carrinho de golfe”.
- f) Edificação na Quadra 37, de forma a realocar os órgãos públicos que atualmente ocupam o espaço onde será construído o Edifício Anexo, entre outros.

Está correto nosso entendimento? Existe algum outro investimento contingente não relacionado acima?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto. Entretanto, além das obrigações acima listadas e, conforme disposto na cláusula 6.21.2.2.14. do Anexo A, da versão atualizada da documentação licitatória, caso o 13º Batalhão da Polícia Militar, localizado na Av. Rio Branco, 1269, seja tombado pelos órgãos competentes, o PODER CONCEDENTE poderá solicitar o restauro, reforma e manutenção do referido imóvel, nos termos do item 6.21.2.1.

QUESTIONAMENTO 232

Documento: Contrato

Item: “16. APORTE 16.1. Nos termos dos artigos 6º, § 2º, e 7º, § 2º, da Lei Federal nº 11.079/2004 e suas alterações, a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA contempla APORTE, por parte do PODER CONCEDENTE, no valor total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), na DATA-BASE, destinado a custear parcela dos INVESTIMENTOS em BENS REVERSÍVEIS. (...)”

Questionamento: Em se mantendo os custos das obras nos patamares atuais, mais os custos estimados para desapropriação e reassentamento (com a construção de 43 mil m2 de unidades habitacionais), o valor do Aporte indicado é insuficiente, devendo passar para pelo menos R\$ 4,5 bi, a fim de se manter a TIR de projeto indicada no edital. Considerando esse cenário, seria possível, justificadamente, rever o EVTEA para aumentar o valor do aporte? Além disso, é possível que o aumento venha acompanhado de estudo técnico e fundamentado sobre o valor?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Vale ressaltar que, nos termos do item 3.1 Anexo G , da versão atualizada da documentação licitatória, o valor do aporte equivale a uma quantia total de R\$ 3.400.000.000,00 (três bilhões e quatrocentos milhões de reais).

QUESTIONAMENTO 233

Documento: Contrato

Item: “15. REMUNERAÇÃO E ÔNUS DE FISCALIZAÇÃO 15.1. A remuneração da CONCESSIONÁRIA pelos SERVIÇOS será composta pela CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL EFETIVA e pela CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL COMPLEMENTAR, ambas devidas pelo PODER CONCEDENTE.
(...)”

Questionamento: De acordo com o contrato, a Ordem de Operação para determinada quadra somente será emitida após concluída a etapa de obras de cada quadra em 100%, sem que seja prevista operação parcial e conseqüentemente pagamento parcial na hipótese de praticamente todas as obras estarem prontas e possibilitarem o início parcial de operação, fato que também beneficiaria o Poder Concedente. É possível prever uma definição clara do que seria conclusão parcial e a forma de sua contraprestação, assim como o critério de cálculo da contraprestação pecuniária proporcional? Subsidiariamente, seria possível prever a possibilidade de pagamento parcial em casos de operação parcial, em que o Poder Concedente é beneficiado com a ocupação parcial da quadra?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Não está previsto no regramento a emissão de Ordem de Operação parcial para uma quadra, nem o respectivo pagamento proporcional da Contraprestação. A despeito disso, em linha com as previsões da Cláusula 9.11 do Contrato, existe a possibilidade de emissão do ACEITE PROVISÓRIO, caso sejam necessários ajustes, correções ou outras providências por parte da CONCESSIONÁRIA, não impeditivos do início da mobilização, o que marca o fim da ETAPA DE OBRAS e o início da ETAPA DE MOBILIZAÇÃO da QUADRA correspondente.

QUESTIONAMENTO 234

Documento: Contrato

Item: “15.6. A CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA MENSAL MÁXIMA deverá ser reajustada anualmente, nos termos da Lei Federal nº 9.069/1995, tendo como referência a DATA-BASE, por meio da aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). 15.6.1. O primeiro reajuste será realizado na data de emissão da ORDEM DE INÍCIO, sendo os subseqüentes realizados a cada 12 (doze) meses da data do primeiro reajuste. De forma a assegurar a disponibilidade do índice de reajuste a ser aplicado, o reajuste deverá considerar o índice publicado no segundo mês anterior ao da data que deve vigorar o valor reajustado. (...)”

Questionamento: Considerando que o IPCA não capta toda a inflação relativa à operação do projeto, e considerando o peso das despesas com mão-de-obra na execução do futuro contrato, é possível adotar o mesmo critério de correção de contratos de prestação de serviços de vigilância,

conservação e manutenção, com preponderância de mão-de-obra, em que o reajuste anual leva em conta o dissídio das categorias profissionais correspondentes, material energia e outros custos (fórmula paramétrica)?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento. Vide esclarecimento ao questionamento 199.

QUESTIONAMENTO 235

Documento: Contrato

Item: “Risco de Variação de Consumo de Energia Elétrica 32.2. A CONCESSIONÁRIA deverá suportar integralmente os custos associados ao consumo de energia elétrica, estimado em 36.690 (trinta e seis mil seiscentos e noventa) MWh/ano. (...)”

Questionamento: Considerando que o custo da energia é elevado e de difícil previsibilidade, em razão das variações de bandeiras tarifárias, é possível prever o ressarcimento à concessionária quanto a incidência de bandeiras tarifárias no custo da energia, por se tratar de um custo elevado e de difícil previsibilidade?

Esclarecimento: Conforme disposto na cláusula 32.2. e seguintes do Contrato, da versão atualizada da documentação licitatória, o mecanismo de compartilhamento de riscos em relação a variação de consumo de energia elétrica foi revisto.

QUESTIONAMENTO 236

Documento: Contrato

Item: “4.5. O não pagamento de multa eventualmente aplicada à CONCESSIONÁRIA, no prazo fixado, importará na incidência automática de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e na correspondente correção monetária pelo IPCA/IBGE, pro rata die, a contar do primeiro dia subsequente ao vencimento do prazo estipulado até a data do efetivo pagamento.”

Questionamento: Considerando que existe uma grande desproporção entre o valor da obrigação inadimplida e o valor da penalidade imposta, que, por ser diária, pode chegar a elevados patamares, é possível rever o percentual das multas diárias e estabelecer um teto razoável (p.ex. 10% do valor da obrigação inadimplida)?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento.

QUESTIONAMENTO 237

Documento: Anexo N

Item: Tabela do Anexo N

Questionamento: No Estudo de Viabilidade está previsto um custo de R\$ 203.133.270,00 para reassentamento, devendo este valor contemplar o pagamento de auxílio aluguel de R\$ 1.000/mês por 24 meses e o fornecimento de unidades habitacionais que englobem 43.830,13 m². Ou seja, este valor previsto para reassentamento é menos da metade que o necessário para cumprir com as duas obrigações acima. Considerando isso, é possível que o argumento venha acompanhado de estudo técnico alternativo devidamente fundamentado? Além disso, é possível também a formulação de pedido de esclarecimentos para confirmar que o valor do auxílio aluguel é por unidade familiar, e não por pessoa reassentada?

Esclarecimento: Sobre o primeiro ponto, não se trata de pedido de esclarecimento. Quanto ao auxílio-aluguel, o valor de R\$ 1.000,00 mensais é devido por unidade familiar, e não por indivíduo,

até o 24º (vigésimo quarto) mês da ORDEM DE INÍCIO, conforme condições estabelecidas no Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 238

Documento: Anexo Q

Item: PARTE I – ATOS PREPARATÓRIOS À DESAPROPRIAÇÃO E AO REASSENTAMENTO

1. PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS

1. O presente tópico se refere às diretrizes a serem consideradas pela CONCESSIONÁRIA para a elaboração do PLANO DE AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, a ser apresentado em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da DATA DE ASSINATURA DO CONTRATO, para a análise da ARSESP e CERTIFICADOR INDEPENDENTE.

Questionamento: O prazo de 45 dias para elaboração do Plano de Desapropriação e Reassentamento é muito curto e começa a fluir antes da ordem de serviço, e o contrato não prevê prorrogação deste prazo (sem contar a multa diária de 0,5% do valor da contraprestação mensal em caso de atraso na entrega do plano de Desapropriação e Reassentamento). Considerando esse cenário, é possível que o prazo de 45 dias seja estendido de forma justificada?

Esclarecimento: O regramento não prevê, em nenhuma de suas disposições, a possibilidade de prorrogação ou extensão desse prazo.

QUESTIONAMENTO 239

Documento: Anexo Q

Item: 6.10. Nos casos em que a CONCESSIONÁRIA demonstre a inviabilidade da desapropriação amigável, o CERTIFICADOR INDEPENDENTE ficará responsável por validar, em até 10 (dez) dias, o valor de avaliação e a indicação de início de desapropriação judicial de forma direta. (...)

Desapropriações amigáveis 8.14. Após a inclusão definitiva de determinado imóvel no CADASTRO DE IMÓVEIS, a CONCESSIONÁRIA deverá notificar os proprietários dos imóveis cuja desapropriação amigável se mostre viável e encaminhar cópias das notificações à ARSESP e ao PODER CONCEDENTE. 8.15. As notificações para desapropriação amigável deverão conter os termos iniciais de negociação, o valor oferecido pelos respectivos imóveis e o prazo máximo para realização das negociações, conforme avaliação prevista no item 6.5 e seguintes 8.10.1, bem como prever os meios de comunicação e formalização das negociações com a CONCESSIONÁRIA.”

Questionamento: Quais são as situações que podem caracterizar a inviabilidade da desapropriação amigável? Considerando que a obrigatoriedade de buscar a via consensual antes de ajuizar a ação torna o processo mais moroso, é possível entender que é facultado ao concessionário ajuizar ação expropriatória já formulando na petição inicial proposta de acordo amigável, segundo os parâmetros previstos nos documentos da licitação?

Esclarecimento: As desapropriações serão conduzidas pela via judicial nos casos elencados no item 8.12 do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória. A CONCESSIONÁRIA deverá observar o regramento de desapropriações amigáveis previsto a partir do item 8.16 do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória. Para além das hipóteses previstas no Anexo Q que caracterizam a inviabilidade da desapropriação amigável, como a recusa expressa pelo desapropriado, a tentativa de desapropriação amigável poderá ser comprovada pelo envio de comunicações ao desapropriado, tentativas de reuniões e outras tratativas consensuais, mediante envio das comprovações ao PODER CONCEDENTE e ARSESP. Ainda, deverão ser realizadas as tentativas de desapropriação amigável como condição para ajuizamento das ações de desapropriação judicial, nos termos do item 8.11.3 do Anexo Q.

QUESTIONAMENTO 240

Documento: Contrato

Item: “26. DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS Desapropriações 26.1. A CONCESSIONÁRIA será responsável por promover as desapropriações dos imóveis previstos no Decreto nº 68.410, de 27 de março de 2024 e suas alterações, quando necessitar da aquisição definitiva para realização dos INVESTIMENTOS ou prestação dos SERVIÇOS, devendo, para tanto, observar o regramento previsto na legislação, no CONTRATO e especificamente nos parâmetros previstos pelo ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, submetendo-se a princípios de transparência e publicidade quanto às informações relacionadas aos processos expropriatórios.”

Questionamento: As exigências de reassentamento são muito estritas e os prazos curtos, o que tenderá a fazer com que a concessionária não consiga cumprir os prazos e possa ser penalizada com demasiadas multas. A complexidade das providências exigidas do concessionário e rigor das penalizações previstas no caso de descumprimento recomenda a flexibilização dos critérios de imputação de responsabilidade. Diante disso, pode-se entender que será excluída a responsabilidade do concessionário por atrasos no cumprimento do cronograma de desapropriações e reassentamentos por motivos alheios à sua vontade?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao Questionamento 87.

QUESTIONAMENTO 241

Documento: Anexo N

Item: Tabela do Anexo N

Questionamento: A Concessionária poderá vir a ser demandada em ações para pagamento de indenizações a não proprietários, especialmente empresas que requerem indenização por fundo de comércio, o que não está previsto no edital, sendo que o valor estimado de R\$ 638 milhões para cobrir gastos com desapropriações não contempla esse tipo de indenização. Considerando esse cenário, é possível que o Poder Concedente assume o risco de pelo menos 95% do valor das condenações judiciais transitadas em julgado impostas ao concessionário, a título de indenização por fundo de comércio dos imóveis desapropriados?

Esclarecimento: Na hipótese da existência de excedente aos custos englobados pelo montante estimado indicado na cláusula 8.2. do Anexo Q, da versão revisada da documentação licitatória, eventual compartilhamento deverá observar o regramento disposto nas cláusulas 8.6. e seguintes do mesmo Anexo.

QUESTIONAMENTO 242

Documento: Anexo Q

Item: “9.22.2. O preço por metro quadrado adicional tem o valor definido em R\$ 4.162,07 (quatro mil cento e sessenta e dois reais e sete centavos) na DATA BASE do CONTRATO, corrigido pelo IPCA, nos termos da Cláusula 3.2 do CONTRATO, até o efetivo pagamento.”

Questionamento: O valor do m² para ressarcimento do custo do metro quadrado adicional das unidades habitacionais destinadas a reassentamentos é inferior ao utilizado pela Prefeitura de São Paulo em projetos de habitação popular. Como referência, o valor final pago por m² das unidades produzidas ou contratadas pela CDHU está próximo de R\$ 6.000/M², consideravelmente superior ao valor de referência estabelecido no edital. Diante desse cenário, é possível que o edital preveja um valor superior de custo de m²?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento.

QUESTIONAMENTO 243

Documento: Anexo D

Item: “1. INFORMAÇÕES INICIAIS 1.1. O presente ANEXO disciplina as obrigações das PARTES relativamente aos TERRENOS necessários à implantação do CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS. (...)”

Questionamento: É possível que haja necessidade de reassentamento de um número maior de pessoas que o previsto inicialmente considerando que não houve o congelamento das ocupações, que tem características específicas pela existência de grande número de estabelecimentos para moradia temporária como hotéis, albergues e cortiços, cujo histórico recente de outros reassentamentos é de decisão judicial pelo atendimento de famílias em vulnerabilidade nestas condições a partir de comprovação de vínculo com o imóvel ou estabelecimento. Diante disso, seria possível prever o reequilíbrio dos quantitativos e valores destinados ao reassentamento após o cadastro e mapeamento do perfil familiar e definição do tamanho das unidades, considerando que esta variável não depende do concessionário?

Esclarecimento: Caso a metragem global total seja excedente ao montante previsto na cláusula 9.20 do Anexo Q, da versão atualizada da documentação licitatória, deverão ser observadas as hipóteses de compartilhamento previstas no item 9.22 do mesmo Anexo.

QUESTIONAMENTO 244

Documento: Anexo D

Item: Das unidades para reassentamento definitivo 9.8. O reassentamento será realizado pela CONCESSIONÁRIA por meio da entrega, às famílias indicadas pelo PODER CONCEDENTE, de unidades habitacionais definitivas com as seguintes metragens mínimas de referência, conforme o tamanho da família: (...)”

Questionamento: As dimensões são superiores às exigidas hoje nos programas habitacionais da Prefeitura e do Estado de São Paulo (32m², sem definição do número de pessoas). A observância de parâmetros tão específicos, estabelecidos no edital, pelo concessionário obrigaria a construção de novos empreendimentos, com prazos incompatíveis com os estabelecidos no edital, considerando prazos médios necessários a aquisição de terrenos, confecção e aprovação de projetos, execução de obra, habite-se, registro e entrega das unidades mobiliadas, conforme edital. A outra hipótese seria adquirir imóveis prontos na região central para eventual retrofit, o que estaria alinhado com os princípios de recuperação da área central, mas teria como consequência provável um aumento na área total a ser adquirida, considerando a indisponibilidade de imóveis com as áreas mínimas estabelecidas no contrato e a tipologia das unidades disponíveis, onerando ainda mais o concessionário. Considerando esse cenário, é possível que o edital altere as metragens para que estejam em patamares iguais ou ao menos próximos aos programas habitacionais da Prefeitura e do Estado de São Paulo (32m², sem definição do número de pessoas)?

Esclarecimento: Não se trata de pedido de esclarecimento.

QUESTIONAMENTO 245

Documento: ANEXO A - APÊNDICE I – PROJETO URBANÍSTICO PRELIMINAR

Item: CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA, página 3.

Questionamento: No documento mencionado cita que a área de intervenção engloba 22 quadras.

Transcrição: "A área de intervenção se localiza no Bairro Campos Elíseos, região central da cidade de São Paulo. Integrante do Distrito de Santa Cecília, Subprefeitura da Sé, engloba 22 quadras, perfazendo uma área de 338.235,18m²."

No entanto, no Edital e Anexos identificamos intervenções apenas nas quadras 24, 25, 34, 46, 48 e 52, na Praça Princesa Isabel, no Novo Terminal Luz e Novo Edifício dos Correios. Solicitamos informar, se haverá intervenção em outras quadras, além destas 6 (seis) citadas, e que deve ser considerada pela Proponente em sua Proposta?

Esclarecimento: Conforme disposto na cláusula 1.1. do Anexo B, da versão atualizada da documentação licitatória, deverá ser considerado como **ÁREA DA CONCESSÃO** somente as **QUADRAS 24, 25, 34, 46, 48, 52, PARQUE PRINCESA ISABEL (Quadra Pública 002), LARGO CORAÇÃO DE JESUS (Quadra Pública 004)** e a área do atual Terminal de Ônibus Princesa Isabel (Quadra Pública 001). Ademais, ainda que não façam parte integrante da **ÁREA DA CONCESSÃO** deverão ser consideradas as intervenções necessárias para construção do **TERMINAL LUZ** e do **PRÉDIO DOS CORREIOS**. Por fim, esclarece-se que, a indicação da área de intervenção no Apêndice I do Anexo A, meramente referencial, tem como objeto contextualizar a região na qual a **ÁREA DE CONCESSÃO** está inserida, não devendo ser considerada para pela proponente em sua proposta.

QUESTIONAMENTO 246

Documento: ANEXO B - CADERNO DE ENCARGOS OPERACIONAIS

Item: Item 1. Apresentação, página 6.

Questionamento: No ANEXO B do edital, item 1, menciona que a **ÁREA DE CONCESSÃO** está compreendida pelas **QUADRAS 24, 25, 34, 46, 48, 52, PARQUE PRINCESA ISABEL (Quadra Pública 002), LARGO CORAÇÃO DE JESUS (Quadra Pública 004)** e a área do atual Terminal de Ônibus Princesa Isabel (Quadra Pública 001). Desta forma, entendemos que, além do Novo Terminal Luz e Novo Edifício dos Correios, as intervenções deverão ser realizadas apenas nestas áreas que estão compreendidas pelas **QUADRAS 24, 25, 34, 46, 48, 52, PARQUE PRINCESA ISABEL (Quadra Pública 002), LARGO CORAÇÃO DE JESUS (Quadra Pública 004)** e a área do atual Terminal de Ônibus Princesa Isabel (Quadra Pública 001). Está correto o nosso entendimento?

Esclarecimento: Sim, o entendimento está correto.

QUESTIONAMENTO 247

Documento: ANEXO A - CADERNO DE INVESTIMENTOS

Item: itens 5.24.3, 5.24.3.1, 5.24.3.2 e 5.24.3.3

Questionamento: De acordo com o Edital e Anexos desta licitação, entendemos que as edificações tombadas pelos **ÓRGÃOS DE PATRIMÔNIO** que devem ter seu restauro projetado e executado pela futura Concessionária são os 17 imóveis listados nos subitens a., b. e c. do item 5.24.3.3 do ANEXO A - CADERNO DE INVESTIMENTOS. Está correto o nosso entendimento? Caso não esteja correto, favor informar a totalidade de imóveis tombados a serem restaurados, bem como o endereço/localizações de cada um deles.

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 48.

QUESTIONAMENTO 248

Documento: ANEXO A - APÊNDICE III – ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRAS
Item: Diretrizes de Elétrica, página 3

Questionamento: Dentre as premissas descritas no documento, a entrada de energia seria de utilizar câmaras subterrâneas para cada núcleo de edificação. Está correto o nosso entendimento

Esclarecimento: As diretrizes para a instalação dos sistemas de instalações elétricas a serem observadas estão previstas no Anexo A – Caderno de Investimentos, com enfoque no item 6.10.4. As previsões a respeito das câmaras transformadoras previstas no Apêndice III devem ser consideradas como referenciais, utilizadas como premissas para o projeto resultante do CONCURSO DE ARQUITETURA.

QUESTIONAMENTO 249

Documento: Anexo D – Relação de Terrenos

Item: Relação de Terrenos, Capítulo 2 – Terrenos Grupo A (p. 5), e ainda o Capítulo 4 – Terrenos Grupo C (p. 7), o documento relaciona imóveis com restrições decorrentes de tombamento, situados nas Quadras 24, 25 e 34, totalizando 17 imóveis.

Questionamento: Poderia confirmar se o escopo de projeto, obra de restauro, intervenção e manutenção abrange apenas esses 17 imóveis listados no Anexo D?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 48.

QUESTIONAMENTO 250

Documento: Anexo D – Relação de Terrenos e Documentação Complementar – Resoluções de Tombamentos da Área

Item: O Anexo D enquadra 17 imóveis tombados (Grupos A e C das Quadras 24, 25 e 34) para projeto, obra de restauro, intervenção e manutenção. Entretanto, a Documentação Complementar lista 53 imóveis tombados, além do conjunto de postes ornamentais da Light, dentro do perímetro da concessão.

Questionamento: Esclarecer se a obrigação da Concessionária se restringe apenas aos 17 imóveis do Anexo D, ou se também devem ser considerados todos os 53 imóveis e o conjunto de postes ornamentais da Light identificados na Documentação Complementar.

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 48.

QUESTIONAMENTO 251

Documento: Anexo D – Relação de Terrenos

Item: Considerando a possível divergência entre o Anexo D – Relação de Terrenos (17 imóveis, p. 5 e p. 7) e a Documentação Complementar – Resoluções de Tombamentos da Área (53 imóveis + postes ornamentais):

Questionamento: Poderia indicar quais bens tombados dentro do perímetro da concessão deverão estar contemplados para projeto, obra de restauro e manutenção durante o período contratual?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 48.

QUESTIONAMENTO 252

Documento: ANEXO A - APÊNDICE II - ESTUDO PRELIMINAR ARQUITETÔNICO QUADRA 24 E QUADRA 25

Item: O Anexo D estabelece que os imóveis tombados listados nos Grupos A deverão ser restaurados, porém durante a vistoria constatou-se que o imóvel localizado na Av. Rio Branco, nº 1294 encontra-se em estado de ruína, sem laje de cobertura e com o telhado colapsado, comprometendo a estrutura e a arquitetura original.

Questionamento: Esclarecer como deverá ser tratada a situação de imóveis tombados que se encontram em estado de ruína, com colapso estrutural e perda significativa de elementos originais.

Esclarecimento: Conforme disposto nas cláusulas 2.5.1 e 2.5.2 do Anexo M, da versão atualizada da documentação licitatória, a CONCESSIONÁRIA deverá realizar o restauro de todas as EDIFICAÇÕES tombadas na ÁREA DE CONCESSÃO respeitando as definições da Resolução de Tombamento, devendo os respectivos PROJETOS DE RESTAURO e memoriais serem submetidos previamente ao CONDEPHAAT e CONPRESP. Portanto, a indicação de como deve ser tratado o restauro do referido imóvel será indicado pelos órgãos de preservação do patrimônio.

QUESTIONAMENTO 253

Documento: Anexo D – Relação de Terrenos

Item: O Anexo D estabelece que os imóveis tombados listados nos Grupos A e C serão destinados preferencialmente a usos de gastronomia e cultura (exceto o Palácio dos Campos Elíseos). Não há definição quanto ao uso dos demais imóveis tombados existentes no perímetro da concessão, mas não listados no Anexo D.

Questionamento: Esclarecer se esses imóveis não listados deverão ser restaurados e mantidos pela Concessionária, e em caso afirmativo: (i) se a definição de uso caberá à Concessionária, (ii) se os imóveis serão desapropriados ou (iii) se permanecerão com seus atuais proprietários usufruindo das edificações durante a vigência da concessão.

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 48. Em relação aos demais questionamentos: (i) sim, a definição do uso caberá à CONCESSIONÁRIA, desde que observadas as disposições contratuais e o item 2.6.2 do Anexo M; (ii) e (iii) conforme disposto na cláusula 1.3.1 do Anexo D, da versão atualizada da documentação licitatória, os imóveis listados na Tabela do Grupo A, integram o patrimônio da Fazenda Pública do Estado de São Paulo e serão transferidos a CONCESSIONÁRIA.

QUESTIONAMENTO 254

Documento: Anexo D – Relação de Terrenos

Item: O Anexo D estabelece que os imóveis tombados listados nos Grupos A deverão ser restaurados. Contudo, durante a vistoria verificou-se que o imóvel localizado na Av. Rio Branco, nº 1312 apresenta severas patologias: o piso original encontra-se comprometido e em processo de colapso em quase toda a sua totalidade; a laje de cobertura está aparentemente colapsada, gerando risco iminente de desmoronamento; e a fachada externa apresenta trincas estruturais que comprometem a estabilidade da edificação.”

Questionamento: Esclarecer como deverá ser tratada a situação de imóveis tombados que apresentam comprometimento estrutural generalizado, com risco de desmoronamento?

Esclarecimento: Vide esclarecimento ao questionamento 252.

KAIO VINICIUS MASCARENHAS PASCHOAL
Presidente da Comissão de Contratação

ADRIANO ALEXANDR SUNDFELD
Membro da Comissão de Contratação

TOMÁS JULIO FERREIRA
Membro da Comissão de Contratação



Documento assinado eletronicamente por **Adriano Alexandr Sundfeld, Membro**, em 15/10/2025, às 18:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tomas Júlio Ferreira, Membro**, em 15/10/2025, às 18:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Kaio Vinicius Mascarenhas Paschoal, Presidente da Comissão**, em 15/10/2025, às 19:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0086023599** e o código CRC **88349A67**.