



CONCORRÊNCIA EC 004/2024/SGM-SEDP

CONCESSÃO PARA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS PARQUES MUNICIPAIS DA ORLA DA REPRESA GUARAPIRANGA: PARQUE GUARAPIRANGA, PARQUE BARRAGEM DO GUARAPIRANGA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO - NÚCLEO ATLÂNTICA, PARQUE PRAIA SÃO PAULO - NÚCLEO PRAIA DO SOL, PARQUE LINEAR CASTELO, PARQUE LINEAR NOVE DE JULHO E PARQUE LINEAR SÃO JOSÉ

Respostas às solicitações de Esclarecimentos

Nº	Data de Recebimento	Item - Cláusula	Sugestão / Opinião / Crítica / Esclarecimento	Resposta
1	16/01/2025	Anexo V do Edital – Plano de Negócios de Referência. Item 7 – Projeção de Investimentos.	Em relação à estimativa dos valores de investimentos obrigatórios no Plano de Negócios de Referência: a) Como foram alcançados os valores estimados para os investimentos obrigatórios? b) Quais foram as fontes de preço consideradas para embasar tais estimativas? c) Qual é a data-base dos orçamentos utilizados?	O Plano de Negócios de Referência fundamenta-se em pesquisas de preços realizadas tendo por base editais de contratações públicas, dados de pesquisas publicadas em mídia especializada, bancos de dados públicos e referenciais públicos para precificação de obras e serviços, conforme diretrizes previstas na legislação aplicável. Em relação à data-base dos orçamentos utilizados, esclarece-se que foi utilizada a de setembro de 2023. Essa data serve como referência para todas as projeções, análises e cálculos realizados. Referências de outros períodos foram corrigidas pela inflação, de modo em que valores referentes a São Paulo são corrigidos pelo IPC-FIPE, enquanto os valores de referência nacional, pelo IPCA e para investimentos que envolvem obras, pelo INCC. Vale ressaltar que, de acordo com o item 1.3. do Anexo V do Edital – Plano de Negócios de Referência, é de exclusiva responsabilidade dos licitantes a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos próprios para o atendimento das obrigações objeto da concessão, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas propostas comerciais e a participação de cada qual na licitação. Ressalta-se ainda que os valores apresentados pelo Anexo V do Edital - Plano de Negócios de Referência são meramente referenciais e não vinculantes.
2	16/01/2025	Anexo V do Edital - Plano de Negócios, Item 9 – Receitas.	Em relação à estimativa de receitas do Plano de Negócios de Referência, quase metade da receita estimada para a exploração dos parques provém da Cessão do Uso do Espaço. a) Quais elementos técnicos foram considerados para a elaboração dessa estimativa? b) Existem maiores detalhamentos ou estudos que embasaram o cálculo desse valor?	A estimativa de receitas do Plano de Negócios de Referência foi baseada em projetos já existentes de concessões de Parques Urbanos e adaptada à realidade da região, considerando-se eventuais limitações quanto ao uso das áreas dos parques, o perfil demográfico das regiões em que estão inseridos e sua visitação. Assim, a estimativa realizada na estruturação representa, essencialmente, um misto de amadurecimento das estruturas de projetos no Município, incorporando o que vem sendo feito, na prática, por outros operadores de ativos semelhantes, com o de ponderação quanto às particularidades dos Parques que integram a presente Concessão. Desse modo, o Plano de Negócios de Referência do projeto encontra-se alinhado às práticas mais recentes do mercado quanto à geração de receitas em Parques Urbanos. Ressalta-se que, considerando a natureza dos parques da orla do Guarapiranga, a escolha da principal fonte de receita deve-se ao fato de que os Parques possuem áreas de preservação permanente, onde há restrições para a construção de estruturas. Essas restrições limitam a possibilidade de desenvolver atividades que demandem grandes edificações, direcionando o foco para fontes de receita que não impactem negativamente o meio ambiente. Assim, eventos e atividades temporárias tornam-se opções viáveis e sustentáveis, permitindo a geração de receita sem comprometer a integridade das áreas protegidas, o que justifica a maior expectativa de receitas com Cessão de Uso de Espaço. A rubrica de Cessão de Uso de Espaço se refere à cessão de espaço para realização de ações com patrocinadores, eventos e ativações temporárias. Cabe frisar que a rubrica Cessão de Uso de Espaço considera o aluguel de área disponível dentro dos Parques, obedecidos os parâmetros de zoneamento e de preservação ambiental aplicáveis.
3	16/01/2025	Apêndice I do Caderno De Encargos – Programa De Necessidades, incluído no Anexo III do Contrato. Item 3 - Diretrizes para Elaboração do Programa de Conservação, Requalificação e Educação Ambiental.	No que diz respeito aos custos relacionados às atividades ambientais, o Programa de Necessidades prevê diversas atividades ambientais, como recuperação de taludes, inserção de ecobarreiras, manejo e retirada de vegetação, e o plantio de 10 mil árvores. a) Os custos dessas atividades foram considerados na estimativa dos investimentos e/ou operações? b) Caso positivo, em quais subdivisões do Plano de Negócios de Referência esses custos foram alocados?	O enriquecimento arbóreo e a inserção de ecobarreiras nos córregos, inclusive no Programa de Necessidades, foram considerados como itens de CAPEX (investimentos) e contemplados no item 7.3.5, "Nova Intervenção", do Plano de Negócios Referencial. O valor foi estimado para todos os parques e computado de forma agregada no Parque Guarapiranga. Já a retirada de vegetação invasora, manejo, retificação de taludes, entre outros, também inclusive no Programa de Necessidades, foram considerados como itens de OPEX (custeio), por serem melhorias contínuas e periódicas e foram precificados nos itens de "Manutenção e Limpeza", presentes no item 8 do Plano de Negócios Referencial. Os parques que possuem ecobarreiras são os Parques Lineares.
4	16/01/2025	Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos Item 5 - Documentação para Licenciamento	Considerando o curto prazo para obtenção das licenças e aprovações das intervenções a serem realizadas, após a aprovação do Projeto Básico, indaga-se se o Poder Concedente já obteve licenças prévias ou pareceres favoráveis dos órgãos ambientais, para realização das intervenções pretendidas?	Nos termos da subcláusula 14.2., iii, da Minuta do Contrato e Item 5.2. do Anexo III do Contrato - CEC, trata-se de obrigação da concessionária a obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações exigidas para a plena execução do objeto, inclusive para a exploração de fontes de receita, devendo ser responsabilizar por todas as providências necessárias para tanto junto aos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente e conforme diretrizes estabelecidas no Apêndice III do CEC - Diretrizes para Licenciamento. Tendo em vista que caberá à Concessionária realizar o detalhamento em nível de Projeto Básico e Executivo das intervenções obrigatórias e opcionais a serem realizadas nos Parques, caberá a ela obter as licenças ou pareceres dos órgãos ambientais competentes para fins de realização de intervenções e/ou realização de atividades no âmbito da concessão. No que tange às responsabilidades do Poder Concedente sobre esta temática, destaca-se a de colaborar, dentro da sua esfera de competências com a obtenção das licenças e autorizações eventualmente necessárias para a concessão, junto aos demais órgãos públicos, inclusive com a participação em reuniões técnicas e envio de manifestações necessárias, observada a repartição de riscos prevista no Anexo VII do Contrato - Matriz de Riscos entre as partes quanto a demora no processo de licenciamento.
5	16/01/2025	Anexo V do Edital – Plano de Negócios de Referência. Item 7 – Projeção de Investimentos. Item 8 – Custos e Despesas Item 9 – Receitas.	Da análise dos custos dos investimentos obrigatórios, custos de operação e estimativa de receitas, constante do Plano de Negócios de Referência, tem-se que dos 7 parques, 4 terão operações deficitárias, sendo que apenas nos Parques Linear Castelo, Parque Praia do Sol e no novo Parque Núcleo Atlântica há projeção de operações superavitárias. Considerando o papel chave desses 3 parques para custeio da operação e da própria viabilidade econômica do projeto, solicita-se maior detalhamento sobre quais foram os elementos considerados para elaboração da projeção das receitas, sobretudo em relação ao Parque Praia do Sol e Núcleo Atlântica, que mesmo sendo os parques com menor extensão de área, tem previsões de receita no mínimo 2 vezes maior que os demais.	Explicita-se que os parques abrangidos pela presente concessão apresentam características ecológicas próprias que os diferenciam entre si. A concentração observada justifica-se pela porcentagem de áreas disponíveis para cessão de uso do espaço (gramado, campo de futebol de grama, área de estar, área livre, quadras poliesportivas, etc.), sendo que 19% da área disponível corresponde ao Parque Barragem do Guarapiranga, 24% ao Parque Praia São Paulo - Praia do Sol e 20% ao Parque Praia São Paulo - Núcleo Atlântica. A exceção é o Parque Linear Nove de Julho, que apresenta uma elevada área; porém, devido ao seu caráter ecológico, não é viável uma exploração extensa de receitas oriundas da cessão de uso do espaço. Nesse sentido, a Concessão, similarmente a outros projetos similares, adota como objetivo que parques mais visitados e consolidados na região subsidiem, por meio da geração de receitas, a atuação da Concessionária em parques menos visitados ou com menos possibilidades de exploração comercial.