

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE

PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS - 07

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº 02/2021

1. Anexo III - Caderno de engenharia no item 4.1.8 Sistema de climatização

Pedido de esclarecimento: No item em questão são estabelecidos parâmetros mínimos para implantação, manutenção e operação desta disciplina. Estamos entendendo que será obrigatória a instalação, manutenção ou operação de equipamentos de climatização apenas nas edificações cujo detalhamento do estado atual classifica como existente tal instalação. Está correto nosso entendimento?

Resposta: O entendimento está parcialmente correto. Os sistemas de climatização existentes (i.e., nas edificações cujo detalhamento especifica a existência da instalação) deverão ser mantidos pela Concessionária de acordo com os parâmetros do item 4.1.8 do Anexo III. Adicionalmente, caso a Concessionária opte por instalar novos equipamentos de climatização em outras edificações, ela se responsabilizará pela manutenção de tais equipamentos de acordo com os parâmetros do item 4.1.8.

2. Anexo III - Caderno de engenharia no item 4.1.9 Mobiliário

Pedido de esclarecimento: No referido item são estabelecidos parâmetros mínimos para implantação e conservação destes equipamentos. Estamos entendendo que será obrigatória a aquisição e conservação apenas nas edificações cujo detalhamento do estado atual classifica como existente tal equipamento. Está correto nosso entendimento?

Resposta: O entendimento está parcialmente correto. As edificações estão passando por um processo de mudança de uso. Conforme previsto no item 4.1.9 do Anexo III, os mobiliários das edificações devem dar suporte ao funcionamento das atividades praticadas em cada local, de acordo com a necessidade de cada ambiente de trabalho, considerando também os encargos mínimos previstos no Caderno de Encargos.

3. Anexo III - Caderno de engenharia na Ficha de Identificação da Estrutura do Ativo 66 - Pergolado / Bambuzal

Pedido de esclarecimento: Não são apresentadas as condições do Pergolado. Em visita ao Parque foi possível verificar que parte dele se encontra interditada visivelmente por problemas estruturais. Estamos entendendo que intervenções na estrutura deste ativo fazem parte das obrigações de intervenção desta Concessão. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. A Tabela 2 do Caderno de Engenharia prevê o prazo máximo de implantação das reformas/restauros dos edifícios e áreas construídas dos Parques. A Concessionária deverá levar em consideração também as especificidades das normativas dos órgãos de tombamento aplicáveis – Condephaat e Conpresp.

4. Anexo IV - indicadores de desempenho estabelece os critérios para avaliações de não conformidade e consequente alteração dos valores de outorga variável – item 2.1

Pedido de esclarecimento: São estabelecidos critérios para avaliação das instalações elétricas com tolerância de falha de 0%. Estamos entendendo que mesmo edificações que não terão uso deverão ser reformadas em sua totalidade. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. Com relação às fiações das instalações elétricas, a avaliação prevista no Caderno de Indicadores de Desempenho define a tolerância de falha de 0% para todas as instalações. A Concessionária deverá, portanto, garantir que todas as edificações incluídas na área da concessão terão suas instalações elétricas em conformidade com a descrição do item 2.1 do Anexo IV, independentemente de uso. Complementarmente, o Caderno de Engenharia define que o sistema elétrico das edificações deverá garantir iluminação eficiente dos ambientes e o funcionamento dos equipamentos necessários para a operação da edificação.

5. Anexo IV - indicadores de desempenho estabelece os critérios para avaliações de não conformidade e consequente alteração dos valores de outorga variável – item 2.2

Pedido de esclarecimento: São indicados critérios para avaliação das instalações de combate à incêndio. Estamos entendendo apenas edificações que terão uso deverão ser dotadas de tais sistemas. Está correto nosso entendimento?

Resposta: O entendimento não está correto. Conforme estabelece o item 2.2 do Anexo IV, qualquer irregularidade identificada será considerada “Não Conformidade” e será contabilizada uma “Não Conformidade” para cada extintor em estado irregular identificado durante cada inspeção. A Concessionária deverá observar os critérios para instalações de combate a incêndio independentemente da atribuição de uso às edificações da Área da Concessão. Adicionalmente, o Caderno de Encargos prevê, obrigatoriamente, a obtenção e renovação do AVCB de todas as infraestruturas existentes na Área da Concessão e de responsabilidade da Concessionária.

6. Anexo IV - indicadores de desempenho estabelece os critérios para avaliações de não conformidade e consequente alteração dos valores de outorga variável – item 2.4

Pedido de esclarecimento: Estabelece-se critérios para avaliação das instalações hidráulicas com tolerância de falha de 0%. Estamos entendendo que mesmo edificações que não terão uso deverão ser reformadas em sua totalidade. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. A avaliação prevista no Caderno de Indicadores de Desempenho define a tolerância de falha de 0% para todas as instalações da Área da Concessão, independentemente da atribuição de uso às edificações.

7. Anexo IV - indicadores de desempenho estabelece os critérios para avaliações de não conformidade e consequente alteração dos valores de outorga variável. O item 2.5

Pedido de esclarecimento: Estabelece-se critérios para avaliação das obras civis com tolerância de falha de 0%. Durante visita ao Parque da água branca é possível observar a maioria das edificações apresenta patologias causadas por umidade ascendente. A solução deste tipo de problema poderá envolver ações que precisem de autorizações do CONDEPHAAT e CONPRESP. Enquanto não houverem as devidas autorizações, estamos entendendo que as não conformidades não será aplicada. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. De acordo com o item 5.9 do Anexo IV – Indicadores de Desempenho, “[a] avaliação do item e. Obras Civis deverá considerar o PLANO DE INTERVENÇÕES”. A Concessionária deverá, porém, tomar as medidas cabíveis para obter as autorizações perante o Condephaat e Conpresp de forma diligente e tempestiva.

8. Anexo IV - indicadores de desempenho estabelece os critérios para avaliações de não conformidade e consequente alteração dos valores de outorga variável – item 2.7

Pedido de esclarecimento: Estabelece-se critérios para avaliação da pavimentação interna e calçamento com tolerância de falha de 3 a 5 trincas no calçamento e pavimento, respectivamente. Estamos entendendo que será aplicada uma não conformidade para conjunto de 3 e 5 trincas respectivamente. Está correto nosso entendimento?

Resposta: O entendimento não está correto. No caso de buracos e/ou trincas no pavimento, a tolerância é de até 5 (cinco) trincas e/ou buracos. A somatória das irregularidades não poderá ser superior à tolerância. Caso o seja, a quantidade excedente será considerada como Não Conformidade quantificada com o mesmo valor do excedente. Para exemplificar, se houver 7 (sete) trincas e/ou buracos no pavimento, serão computadas duas Não Conformidades. A mesma lógica se aplicará ao calçamento, mas neste caso a tolerância será de até 3 (três) trincas e/ou buracos. Caso haja 4 (quatro) trincas e/ou buracos, será computada uma Não Conformidade.

9. Acerca das Edificações Tombadas

Pedido de esclarecimento: No que concerne às edificações tombadas pelo Patrimônio Histórico, estamos entendendo que todas as obras deverão atender a Resolução SC 25/96 do CONDEPHAAT bem como a Resolução 17/2004 do CONPRESP e que antes de toda e qualquer intervenção deverá haver aprovação dos dois órgãos. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. As orientações preliminares dos órgãos foram definidas no Anexo XIII do Edital. Tais orientações, contudo, não afastam a necessidade de a Concessionária obter a prévia autorização desses órgãos para as intervenções planejadas, nos termos da cláusula 20.1, XXXV, da Minuta de Contrato, e do item 9.2 do Anexo II – Caderno de Encargos.

10. Acerca das Edificações Tombadas do Parque Água Branca

Pedido de esclarecimento: No que concerne às Edificações tombadas do Parque da Água Branca, estamos entendendo que a Pesquisa histórica e iconográfica para desenvolvimento dos projetos integra o escopo da Concessionária. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. Conforme previsto na cláusula 20.1, XXXV, da Minuta do Contrato, a *“Concessionária deverá providenciar, durante toda a vigência da CONCESSÃO, as autorizações dos órgãos de defesa do patrimônio material e/ou imaterial que se façam necessárias em virtude de tombamentos, presentes e futuros, impostos à área, assim como lidar com quaisquer impactos econômico financeiros de tombamentos já existentes na data de publicação do EDITAL, considerando inclusive as Resoluções SC nº 25/1996 e SC nº 53/2015 do CONDEPHAAT, e a Resolução nº 17/2004 do CONPRESP, que dispõem sobre o tombamento do Parque Dr. Fernando Costa”*, considerando, também as definições específicas de tombamento de cada edificação ou espaço do Parque e os estudos que levaram ao tombamento destes bens.

11. Acerca das Edificações Tombadas do Parque Água Branca

Pedido de esclarecimento: No que concerne às Edificações tombadas do Parque da Água Branca, estamos entendendo que o Mapeamento de Danos para desenvolvimento dos projetos integra o escopo da Concessionária. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. Conforme previsto na cláusula 20.1, XXXV, da Minuta do Contrato, a *“Concessionária deverá providenciar, durante toda a vigência da CONCESSÃO, as autorizações dos órgãos de defesa do patrimônio material e/ou imaterial que se façam necessárias em virtude de tombamentos, presentes e futuros, impostos à área, assim como lidar com quaisquer impactos econômico financeiros de tombamentos já existentes na data de publicação do EDITAL, considerando inclusive as Resoluções SC nº 25/1996 e SC nº 53/2015 do CONDEPHAAT, e a Resolução nº 17/2004 do CONPRESP, que dispõem sobre o tombamento do Parque Dr. Fernando Costa”,* considerando também as definições específicas de tombamento de cada edificação ou espaço do Parque e os estudos que levaram ao tombamento destes bens.

12. Acerca das Edificações Tombadas do Parque Água Branca

Pedido de esclarecimento: No que concerne às Edificações tombadas do Parque da Água Branca, estamos entendendo que será necessária a execução de prospecções para desenvolvimento dos projetos e que as mesmas são escopo da Concessionária. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, o entendimento está correto. Conforme previsto na cláusula 20.1, XXXV, da Minuta do Contrato, a *“Concessionária deverá providenciar, durante toda a vigência da CONCESSÃO, as autorizações dos órgãos de defesa do patrimônio material e/ou imaterial que se façam necessárias em virtude de tombamentos, presentes e futuros, impostos à área, assim como lidar com quaisquer impactos econômico financeiros de tombamentos já existentes na data de publicação do EDITAL, considerando inclusive as Resoluções SC nº 25/1996 e SC nº 53/2015 do CONDEPHAAT, e a Resolução nº 17/2004 do CONPRESP, que dispõem sobre o tombamento do Parque Dr. Fernando Costa”,* considerando também as definições específicas de tombamento de cada edificação ou espaço do Parque e os estudos que levaram ao tombamento destes bens.

13. Sobre os Bens Tombados

Pedido de esclarecimento: Existem diferentes níveis de intervenção sobre bens tombados, sendo comum que se confundam os tratamentos de conservação com os de restauro. Enquanto a conservação visa interromper o processo de degradação do bem, preservando sua integridade física, o restauro busca devolver o seu aspecto original, em parte ou na íntegra. Ambos englobam etapas de pesquisa histórica e iconográfica, levantamento arquitetônico detalhado para diagnóstico, levantamento fotográfico, vistoria do estado de conservação e das patologias, mapeamento de danos, diagnóstico do estado de conservação e prospecções arquitetônicas. No entanto, as intervenções voltadas ao restauro apresentam diversas particularidades, pela adoção de técnicas e materiais não tradicionais, além da utilização de mão de obra especializada. O Manual de Elaboração de Projetos do IPHAN descreve os possíveis níveis de intervenção:

- Conservação - conjunto de ações destinadas a prolongar o tempo de vida de determinado Bem cultural;

- Manutenção - conjunto de operações preventivas destinadas a manter em bom funcionamento e uso, em especial, a edificação. São exemplos: inspeções rotineiras, a limpeza diária ou periódica, pinturas, imunizações, reposição de telhas danificadas, inspeção nos sistemas hidro-sanitário, elétrico e outras;

- Reparação - conjunto de operações para corrigir danos incipientes e de pequena repercussão. São exemplos: troca ou recuperação de ferragens, metais e acessórios das instalações, reposição de elementos de coberturas, recomposições de pequenas partes de pisos e pavimentações e outras;

- Reabilitação - conjunto de operações destinadas a tornar apto o edifício a novos usos, diferente para o qual foi concebido; e

- Restauração ou Restauro - conjunto de operações destinadas a restabelecer a unidade da edificação, relativa à concepção original ou de intervenções significativas na sua história. O restauro deve ser baseado em análises e levantamentos inquestionáveis e a execução permitir a distinção entre o original e a intervenção. A restauração constitui o tipo de conservação que requer o maior número de ações especializadas.

Tendo em vista a grande variação no custo associado a cada um dos processos descritos, solicita-se a disponibilização de relação indicando, para cada uma das edificações que compõe o conjunto arquitetônico do parque, o escopo esperado da intervenção.

Resposta: Em relação ao Parque Água Branca, as diretrizes de restauro estão definidas nas orientações preliminares dos órgãos no Anexo XIII do Edital. Além disso, as especificidades de cada edificação estão definidas nas normas de tombamento, com destaque para o inciso III, do Artigo 1º, da Resolução SC 25/96 e para Artigo 4º Resolução nº 17/CONPRESP/2004. Deve-se observar, por fim, as adequações de acessibilidade especificadas no Anexo II - Caderno de Encargos.

14. Acerca do Valor Estimado da Contratação

Pedido de esclarecimento: Levando-se em consideração outras PPP's e Concessões que tem em seu objeto bens tombados do Governo do Estado de SP como por exemplo o Mercado Municipal da Cantareira e Kinjo, onde foi lançado o edital Prevendo investimentos mínimos de 87,9 milhões de reais em 2019 para uma área construída de 24.854m² aproximadamente contando os dois mercados da concessão, o que dá aproximadamente R\$ 3.536,00 /m² para uma obra de restauro, e observando que para as intervenções de todos os bens imóveis tombados do parque da Água Branca com aproximadamente 27.000m² de áreas edificadas temos apenas 38.milhões de investimentos conforme modelagem parques urbanos CAPEX (material de Apoio), ou seja R\$ 1.418,00/m², percebe-se que sem atualizar os valores de 2019, a diferença já é de aproximadamente 200% por m² para investimentos em restauro do valor de objeto similar em 2019. Os valores para investimentos listados são realmente suficientes?

Resposta: O cálculo referencial das intervenções considerou, o estado de Conservação das edificações e equipamentos e as intervenções necessárias visando ao atendimento de estágio satisfatório de cobertura, pisos e revestimentos, pintura, portas e esquadrias, sistema elétrico, hidráulica, acessibilidade, estrutura, sistema de climatização e mobiliário. Foram consideradas também as regras específicas de tombamento de cada edificação prevista nas normas de tombamento, conforme diretrizes especificadas nos Anexo XIII, Anexo II e Anexo III do Edital. Complementarmente, cabe esclarecer que toda a modelagem econômico-financeira está com data-base de setembro de 2021. Por fim, cabe ressaltar que é responsabilidade do licitante avaliar a suficiência de quaisquer valores previstos para execução dos encargos e dos investimentos, uma vez que são risco da Concessionária os erros nas estimativas de custos e/ou gastos, nos termos do inciso XXXI da Cláusula 23.1 do Contrato.

15. Acerca da Utilização das Edificações do Parque Água Branca

Pedido de esclarecimento: Durante a consulta pública foram sugeridos usos para apenas algumas edificações do parque da Água Branca. Desta forma está correto nosso entendimento que as demais edificações possam não receber uso durante a vigência do contrato de concessão?

Resposta: O entendimento está parcialmente correto. A Concessionária deverá, conforme definido no Anexo II - Caderno de Encargos, *“implantar, no mínimo, as atividades descritas neste ANEXO. De forma complementar, a CONCESSIONÁRIA poderá explorar serviços inerentes ao apoio dos USUÁRIOS ou outros associados aos atributos naturais, culturais, históricos, esportivos, de lazer e de função social dos PARQUES, com atividades voltadas à recreação, cultura, contemplação do ambiente natural e ao patrimônio histórico, educação ambiental, lazer, esportes e aventura, com possíveis usos em estruturas de apoio que tragam novas experiências aos USUÁRIOS e criem alternativas de consumo e bem-estar, tais como alimentação, estacionamento, comércio, educação, entre outros, condizentes com as características particulares e a heterogeneidade do público frequentador de cada um dos PARQUES. Sendo assim, a CONCESSIONÁRIA deverá desenvolver atividades, atrativos e serviços coerentes com a identidade de cada PARQUE e que julgarem necessários para a adequada exploração e operação da ÁREA DA CONCESSÃO.”*

16. Acerca das Receitas

Pedido de esclarecimento: Em relação às receitas potenciais na área da concessão, solicita-se que seja fornecido maior detalhamento em relação às receitas por segmento, como por exemplo: A&B incluindo lanchonetes e restaurantes fixos dentro do Villa Lobos, Estacionamento, Locação de Equipamentos etc.

Resposta: O total de receitas projetadas no modelo referencial para os 30 (trinta) anos de concessão, em valor corrente, é de R\$ 919,8 milhões. As fontes de receita podem ser divididas em 4 (quatro) grupos: (i) aluguel de espaços; (ii) eventos; (iii) permissões para prestação de serviços; e (iv) Unidades Geradoras de Caixa, apresentados por Parque no Demonstrativo de Resultados do Exercício referente ao Modelo Econômico-Financeiro. Contudo, cabe esclarecer que é responsabilidade do licitante fazer suas próprias projeções de receitas, uma vez que se trata de risco da Concessionária, nos termos do inciso XXV da Cláusula 23.1 do Contrato.

17. Em relação à Usina Fotovoltaica

Pedido de esclarecimento: Em relação à usina fotovoltaica, entendemos que ela está devolvendo energia na rede. Está correto o nosso entendimento? Solicita-se que seja informado onde podem ser encontrados os projetos relacionados à usina fotovoltaica.

Resposta: O entendimento está parcialmente correto, pois as placas solares possuem processo de captura da energia solar e devolução na rede, mas a incompatibilidade tecnológica operacional não permite o reconhecimento da geração e seu atual desconto na conta de energia elétrica.

Foram encontrados arquivos e confirmados em processos à época da contratação da usina fotovoltaica dos parques Candido Portinari e Lanchonete do Villa Lobos os documentos disponibilizado como ANEXO I.

18. Em relação às Despesas com Pessoal

Pedido de esclarecimento: Em relação às despesas fixas com as pessoas que realizam atividades no parque, solicita-se detalhamento das informações relativas às equipes de segurança, às equipes de limpeza das áreas verdes e demais prestadores dos parques.

Resposta: As despesas fixas com as pessoas que realizam atividades no parque por parte da Secretaria são os Gestores - sendo um em cada parque. Os serviços contratados por esta Secretaria para manutenção de áreas verdes, limpeza, vigilância patrimonial são com empresas terceirizadas através de licitações, sendo disponibilizados abaixo as planilhas com os postos de serviços e áreas contratadas:

Vigilância Patrimonial - Villa Lobos e Candido Portinari	
Descrição	Quantidade
Posto diurno 12h seg/dom	29,000
Posto noturno 12h seg/dom	6,000
Posto diurno 12h (ronda) seg/dom	6,000
Posto noturno 12h (ronda) seg/dom	6,000

Vigilância Patrimonial - Agua Branca	
Descrição	Quantidade
Posto diurno 12h seg a dom com rádio	9,000
Posto diurno 12h seg a dom com rádio e bastão	3,000
Posto noturno 12h seg a dom	4,000
Posto noturno 12h seg a dom ronda com bastão	3,000

Áreas Verdes e Limpeza – Parque Villa Lobos

Item	Descrição	Unidade de medição	Quantidade contratada
A	Manutenção e conservação de gramados em área plana	m ²	350357,00
B	Manutenção e conservação de gramados em área de talude	m ²	55788,00
C	Manutenção e conservação de gramados esportivos	m ²	18170,00
D	Manutenção e conservação de jardins/canteiros - incluindo floreiras	m ²	21000,00
E	Poda de pequena monta, limpeza e formação: execução de serviços rotineiros de poda de arbustos (poda de formação e limpeza em arbustos e cercas vivas), poda de árvores de pequeno porte (cuja altura na fase adulta atinge	m ²	6180,00

	até 1,8 metros) e poda de galhos ladrões, ou que possam causar má formação em árvores de qualquer porte		
F	Manutenção e conservação de bosques e fragmentos florestais	m²	171138,00
G.1	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura até 12 metros	un.	9,00
G.2	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura superior a 12 metros	un.	9,00
H	Manutenção e conservação de caixas de areia e quadras de areia	m²	4440,00
I	Manutenção e conservação de caminhos e áreas de terra e pedrisco	m²	12016,00
J	Manutenção e conservação de áreas impermeáveis	m²	242640,00
K	Manutenção e conservação de áreas verdes: roçagem com remoção	m²	0,00
L	Limpeza de lagos e lagoas	m²	0,00
N	Serviços de manutenção e conservação de orquidários/bromeliários - anexo I-C	m²	640,00
O	Implantação de arbustos, forrações, hortas e herbáceas	m²	90,00
P	Plantio de espécies arbóreas	uni.	9,00
Q	Implantação de gramados	m²	90,00
R	Cadastramento arbóreo	uni.	9,00
S.1	Tomografia em árvores de pequeno porte	uni.	1,00
S.2	Tomografia em árvores de médio porte	uni.	2,00
S.3	Tomografia em árvores de grande porte	uni.	5,00
T	Monitoramento aéreo de vegetação	trimestre	0,33
U	Limpeza manual de bueiros	uni.	60,00
V	Limpeza mecanizada de fossas, bueiros, galerias e poços de visita	m³	20,00
W	Áreas internas - pisos acarpetados	m²	0,00
X	Áreas internas - pisos frios	m²	1850,00
Y	Limpeza de placas e sinalização de totens	uni.	40,00
Z	Áreas internas - Laboratórios	m²	0,00
AA	Áreas internas - Almoxarifados/galpões	m²	890,00
AB	Áreas internas - oficinas	m²	60,00
AC	Áreas internas - com espaços livres - saguão/hall/salão	m²	0,00
AD	Áreas externas - pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	m²	0,00
AE	Áreas externas - varrição de passeios e arruamentos	m²	104130,00
AF	Áreas externas - coleta de detritos em pátios e áreas verdes - frequência diária	há	42,00
AG	Vidros externos - frequência trimestral (sem exposição à situação de risco)	m²	120,65
AH	Vidros externos - frequência trimestral (com exposição à situação de risco)	m²	156,52
AI	Áreas externas - limpeza de telhados, lajes de cobertura e calhas	m²	1867,00

AJ	Posto sanitário 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	8,00
AK	Posto de zeladoria - supervisor - 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	1,00
AL	Áreas externas - espelho d'água e piscina	m²	1950,00

Áreas Verdes e Limpeza – Parque Candido Portinari

Item	Descrição	Unidade de medição	Quantidade contratada
A	Manutenção e conservação de gramados em área plana	m²	49643,00
B	Manutenção e conservação de gramados em área de talude	m²	4212,00
C	Manutenção e conservação de gramados esportivos	m²	0,00
D	Manutenção e conservação de jardins/canteiros - incluindo floreiras	m²	1000,00
E	Poda de pequena monta, limpeza e formação: execução de serviços rotineiros de poda de arbustos (poda de formação e limpeza em arbustos e cercas vivas), poda de árvores de pequeno porte (cuja altura na fase adulta atinge até 1,8 metros) e poda de galhos ladrões, ou que possam causar má formação em árvores de qualquer porte	m²	100,00
F	Manutenção e conservação de bosques e fragmentos florestais	m²	12302,00
G.1	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura até 12 metros	un.	1,00
G.2	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura superior a 12 metros	un.	1,00
H	Manutenção e conservação de caixas de areia e quadras de areia	m²	2550,00
I	Manutenção e conservação de caminhos e áreas de terra e pedrisco	m²	324,00
J	Manutenção e conservação de áreas impermeáveis	m²	5000,00
K	Manutenção e conservação de áreas verdes: roçagem com remoção	m²	0,00
L	Limpeza de lagos e lagoas	m²	0,00
N	Serviços de manutenção e conservação de orquidários/bromeliários - anexo I-C	m²	0,00
O	Implantação de arbustos, forrações, hortas e herbáceas	m²	10,00
P	Plantio de espécies arbóreas	uni.	1,00
Q	Implantação de gramados	m²	10,00
R	Cadastramento arbóreo	uni.	1,00
S.1	Tomografia em árvores de pequeno porte	uni.	1,00
S.2	Tomografia em árvores de médio porte	uni.	1,00
S.3	Tomografia em árvores de grande porte	uni.	1,00
T	Monitoramento aéreo de vegetação	trimestre	0,33
U	Limpeza manual de bueiros	uni.	5,00
V	Limpeza mecanizada de fossas, bueiros, galerias e poços de visita	m³	2,00
W	Áreas internas - pisos acarpetados	m²	0,00

X	Áreas internas - pisos frios	m ²	420,00
Y	Limpeza de placas e sinalização de totens	uni.	10,00
Z	Áreas internas - Laboratórios	m ²	0,00
AA	Áreas internas - Almoxarifados/galpões	m ²	500,00
AB	Áreas internas - oficinas	m ²	210,00
AC	Áreas internas - com espaços livres - saguão/hall/salão	m ²	0,00
AD	Áreas externas - pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	m ²	0,00
AE	Áreas externas - varrição de passeios e arruamentos	m ²	20762,00
AF	Áreas externas - coleta de detritos em pátios e áreas verdes - frequência diária	há	6,00
AG	Vidros externos - frequência trimestral (sem exposição à situação de risco)	m ²	50,00
AH	Vidros externos - frequência trimestral (com exposição à situação de risco)	m ²	0,00
AI	Áreas externas - limpeza de telhados, lajes de cobertura e calhas	m ²	300,00
AJ	Posto sanitário 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	2,00
AK	Posto de zeladoria - encarregado - 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	0,00
AL	Áreas externas - espelho d'água e piscina	m ²	0,00

Áreas Verdes e Limpeza – Parque Água Branca

Item	Descrição	Unidade de medição	Quantidade contratada
A	Manutenção e conservação de gramados em área plana	m ²	4256,00
B	Manutenção e conservação de gramados em área de talude	m ²	0,00
C	Manutenção e conservação de gramados esportivos	m ²	0,00
D	Manutenção e conservação de jardins/canteiros - incluindo floreiras	m ²	4876,00
E	Poda de pequena monta, limpeza e formação: execução de serviços rotineiros de poda de arbustos (poda de formação e limpeza em arbustos e cercas vivas), poda de árvores de pequeno porte (cuja altura na fase adulta atinge até 1,8 metros) e poda de galhos ladrões, ou que possam causar má formação em árvores de qualquer porte	m ²	765,00
F	Manutenção e conservação de bosques e fragmentos florestais	m ²	31180,00
G.1	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura até 12 metros	un.	8,00
G.2	Poda de médio e grande porte com remoção de galhos ou árvores com altura superior a 12 metros	un.	5,00
H	Manutenção e conservação de caixas de areia e quadras de areia	m ²	9350,00
I	Manutenção e conservação de caminhos e áreas de terra e pedrisco	m ²	7630,00
J	Manutenção e conservação de áreas impermeáveis	m ²	49000,00

K	Manutenção e conservação de áreas verdes: roçagem com remoção	m ²	0,00
L	Limpeza de lagos e lagoas	m ²	2017,00
N	Serviços de manutenção e conservação de orquidários/bromeliários - anexo I-C	m ²	30,00
O	Implantação de arbustos, forrações, hortas e herbáceas	m ²	300,00
P	Plantio de espécies arbóreas	uni.	0,00
Q	Implantação de gramados	m ²	50,00
R	Cadastramento arbóreo	uni.	1,00
S.1	Tomografia em árvores de pequeno porte	uni.	1,00
S.2	Tomografia em árvores de médio porte	uni.	1,00
S.3	Tomografia em árvores de grande porte	uni.	1,00
T	Monitoramento aéreo de vegetação	trimestre	0,33
U	Limpeza manual de bueiros	uni.	30,00
V	Limpeza mecanizada de fossas, bueiros, galerias e poços de visita	m ³	5,00
W	Áreas internas - pisos acarpetados	m ²	0,00
X	Áreas internas - pisos frios	m ²	1472,84
Y	Limpeza de placas e sinalização de totens	uni.	50,00
Z	Áreas internas - Laboratórios	m ²	0,00
AA	Áreas internas - Almoxxarifados/galpões	m ²	4926,16
AB	Áreas internas - oficinas	m ²	352,10
AC	Áreas internas - com espaços livres - saguão/hall/salão	m ²	529,91
AD	Áreas externas - pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	m ²	3375,40
AE	Áreas externas - varrição de passeios e arruamentos	m ²	30924,60
AF	Áreas externas - coleta de detritos em pátios e áreas verdes - frequência diária	há	4,00
AG	Vidros externos - frequência trimestral (sem exposição à situação de risco)	m ²	247,91
AH	Vidros externos - frequência trimestral (com exposição à situação de risco)	m ²	333,90
AI	Áreas externas - limpeza de telhados, lajes de cobertura e calhas	m ²	6110,00
AJ	Posto sanitário 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	5,00
AK	Posto de zeladoria - encarregado - 12hs/dia (seg a dom)	posto/mês	1,00
AL	Áreas externas - espelho d'água e piscina	m ²	0,00

19. Acerca da Questão Ambiental da Área da Concessão

Pedido de esclarecimento: Por meio de consulta a informações públicas, constatou-se que a área da concessão, antes da implantação dos parques, era um depósito de lixo da CEAGESP, que também era utilizado para depósito de material dragado do Rio Pinheiros. Constatou-se, também, que o parque foi implantado em 2006, após a remoção de entulho e troca de solo. Diante destas informações e buscando avaliar a existência de eventual passivo ambiental, solicita-se o encaminhamento dos seguintes documentos (ou indicação de onde podem ser encontrados): levantamento topográfico;

primitivo; pós remoção do entulho; pós troca de solo; projeto finalizado; monitoramento da contaminação.

Em caso de constatação de passivo ambiental relativo a problemas anteriores à contratação, entendemos que a Concessionária será responsável apenas pela solução do problema junto com o Governo do Estado, mas sem qualquer responsabilidade administrativa, civil ou criminal das empresas ou sócios em relação aos problemas ambientais. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Conforme previsto no Anexo III – Caderno de Encargos, *“Considerando o processo de implantação do PARQUE VILLA LOBOS em um antigo local de descartes de resíduos, resultando em contaminantes de PAHs, PCBs e metano, a CONCESSIONÁRIA deverá manter o monitoramento de possível acúmulo de gás metano, em especial em locais confinados, e com investigações quinzenais relacionadas à averiguação de eventual contaminação do solo e das águas subterrâneas, considerando as legislações específicas, em especial o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB e o Procedimento para Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB. Os INVESTIMENTOS NÃO OBRIGATÓRIOS devem considerar a existência destes contaminantes, bem como a necessidade de eventual licenciamento ou novos processos de monitoramento ou medidas de gerenciamento de áreas contaminadas”*. E a Concessionária deverá prever que as intervenções no Parque, conforme definido no mesmo Anexo, *“deverão estar compatíveis com o fato da área do Parque Villa-Lobos ser considerada uma área contaminada, com contaminação do solo subsuperficial e da água subterrânea, sendo que os contaminantes presentes são PAHs, PCBs e metano.”*

Por sua vez, conforme previsto no inciso LVI da cláusula 23.1 da Minuta do Contrato, são riscos da Concessionária *“passivos e/ou irregularidades ambientais cujos eventuais indícios de vícios e inconformidades cumpram algum dos seguintes requisitos: (a) que estejam identificados como encargo da CONCESSIONÁRIA, nos ANEXOS II ou III; ou (b) que, não tendo sido identificados como encargo da CONCESSIONÁRIA, nos ANEXOS II ou III, não tenham sido relatados pela CONCESSIONÁRIA mediante apontamento no RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E MEMORIAL DESCRITIVO, na forma como aprovado pelo CONCEDENTE, nos termos da Cláusula Oitava, independentemente da data de sua origem.”*

Dessa forma, a Minuta de Contrato e seus Anexos identificam a existência de área contaminada no Parque Villa Lobos, e estabelecem como obrigação da Concessionária o monitoramento em relação ao acúmulo de gás metano e eventual contaminação do solo e águas subterrâneas.

E, no momento da transferência dos ativos, caberá à Concessionária realizar as investigações que julgar pertinentes, de modo a identificar, no Relatório Fotográfico e Memorial Descritivo, eventuais passivos adicionais aos já identificados no Edital e seus Anexos.

Por fim, cabe esclarecer que as respostas oferecidas no âmbito dos pedidos de esclarecimentos apenas dizem respeito à relação licitatória e contratual, mas não tem a competência para responder por outras esferas de responsabilização, tais como a civil, administrativa ou criminal, que podem decorrer da atuação de outras entidades ou órgãos não subordinados ao Concedente.

Segue como Anexo II o *“Relatório Técnico de investigação complementar de contaminação de solo e água subterrânea do Parque Villa-Lobos”* elaborado em 2013.

20. Acerca dos Permissionários

Pedido de esclarecimento: Pelas disposições do edital, entendemos que a empresa/consórcio contratado receberá os parques livres de compromissos com permissionários (como de lojas, alimentos, bebidas etc.) sem nenhuma vinculação ou responsabilidade com os atuais responsáveis pelo fornecimento desses serviços. Está correto nosso entendimento? Caso haja alguma vinculação, preferência na contratação ou qualquer outra responsabilidade para com os permissionários, solicita-se, para melhor dimensionamento da proposta, que sejam encaminhadas informações detalhadas sobre quais e quantos são os permissionários, bem como o prazo pelo qual eles ficarão vinculados aos parques.

Resposta: Em relação às Permissões, essa informação foi publicada no Pedido de Esclarecimento 03 – item 3 e 4 e no Pedido de Esclarecimento 04 – item 1.

21. Novas Fontes de Receitas

Pedido de esclarecimento: Pelas disposições do edital e dos anexos, entendemos que não há vedação para criação de novas fontes de receitas que atualmente não são exploradas. Está correto nosso entendimento? Caso haja alguma restrição/limitação, solicita-se melhor detalhamento.

Resposta: Em relação às fontes de receitas, as restrições à criação de novas fontes de receitas estão previstas no Edital e Minuta de Contrato, em especial nas cláusulas 5.2 e 10.4 da Minuta de Contrato, sem prejuízo das demais restrições que decorram dos documentos licitatórios ou das normas aplicáveis, registrando-se que, além do que seja objeto de restrição expressa, a Concessionária tem liberdade para criação de novas fontes de receita.

22. Valor Estimado da Contratação

Pedido de esclarecimento: Entendemos que o valor estimado da contratação é meramente referencial (conforme dispõe o item 3.1 do edital) e que não há nenhuma obrigação de a concessionária fazer investimentos naqueles valores. Isto é, a obrigação da concessionária é realizar as intervenções mínimas obrigatórias (escopo), sem vinculação ao valor estimado da contratação. Está correto nosso entendimento?

Resposta: Sim, está correto o entendimento.

23. Em relação ao TAC celebrado com o Ministério Público

Pedido de esclarecimento: O TAC estabelece que os eventos no parque Villa Lobos poderão receber até 10 mil pessoas a mais do que a média de usuários constatada ordinariamente para o mesmo dia. Estamos entendendo que a quantidade máxima de pessoas por evento deve ser considerada as 10 mil somadas à média diária. Isto é, se a média diária de visitação naquele dia é, hipoteticamente, de 5 mil pessoas, então, somente para o evento, o Parque poderá receber até 15 mil pessoas, sem considerar nesse número os demais visitantes. Está correto nosso entendimento? Quais os poderes do Conselho de Orientação em relação ao limite de pessoas por evento? Ele possui competência de fiscalização em relação ao número de pessoas por evento e de veto?

Resposta: O entendimento está incorreto. O TAC estipula, em seu item 15, que o Estado não autorizará a realização de eventos que visem atrair público maior que 10.000 pessoas a mais que a média de usuários constatada ordinariamente para o mesmo dia da semana em que se dê o evento. Para

exemplificar, se a média de visitação por usuários para um determinado dia é de 5 mil visitantes, poderá haver até 15 mil pessoas no Parque Villa Lobos no momento do evento (considerando-se o limite de 10.000 pessoas para o evento).

Em relação às competências do Conselho de Orientação, além da sua competência acompanhar e monitorar as ações e atividades desenvolvidas, deve ser observado o seguinte, conforme previsto no Anexo II – Caderno de Encargos:

- A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no CONTRATO e ANEXOS, deverá submeter à aprovação do CONCEDENTE e do respectivo Conselho de Orientação os eventos cujas características e condições sejam superiores às descritas em qualquer dos incisos do artigo 1º, da Resolução SMA nº 70, de 9 de outubro de 2015, ou em consonância com parâmetros disciplinados em norma que venha substituí-la.
- A CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no CONTRATO e ANEXOS, enquanto vigente a obrigação de aprovação de “eventos de grande porte” pelo Conselho de Orientação prevista no Estatuto de Uso do PARQUE VILLA-LOBOS e PARQUE CANDIDO PORTINARI, deverá submeter seu calendário de “eventos de grande porte”, conforme definição prevista no acordo celebrado na Ação Civil Pública nº 0018822-78.2000.8.26.0053, ao respectivo Conselho de Orientação do local do evento até 15 de dezembro do ano anterior, para aprovação na reunião seguinte do Conselho de Orientação. Em casos de novos “eventos de grande porte” definidos ao longo do ano vigente pela CONCESSIONÁRIA, estes deverão ser informados ao Conselho de Orientação, com notificação ao CONCEDENTE, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência para sua aprovação.

24. Em relação ao TAC celebrado com o Ministério Público

Pedido de esclarecimento: O TAC estabelece que a realização de novas obras no Parque Villa Lobos dependeria de encaminhamento de proposta para deliberação do Conselho de Orientação do Parque Villa Lobos, cabendo ao referido Conselho o encaminhamento de suas deliberações à Secretaria Estadual do Meio Ambiente ou órgão que viesse a sucedê-lo. Entendemos que as decisões do Conselho de Orientação não vinculam a concessionária, bem como que eventuais decisões nesse sentido não impediriam a execução de projeto apresentado pela Concessionária. Está correto nosso entendimento? Se sim, isso poderia implicar em descumprimento do TAC? O Conselho de Orientação tem poder de decisão em relação a essa questão podendo impedir a realização de eventual obra?

Resposta: Conforme previsto no item 5.2 do Contrato, a Concessionária deverá observar que “as INTERVENÇÕES que envolvam demolição, reforma ou construção de novas estruturas permanentes observem o disposto nos ANEXOS II, III e XIII, e contem com a aprovação prévia por parte do CONCEDENTE, na forma do ANEXO II”. Especificamente em relação às aprovações das intervenções, o Contrato, item 5.2.1, prevê ainda que “a aprovação tratada no inciso III da Cláusula 5.2, acima, tem por objetivo aferir a compatibilidade das INTERVENÇÕES e atividades com o impacto na paisagem e com a finalidade dos PARQUES, seus respectivos PLANOS DIRETORES, e dos equipamentos existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, e poderá ser precedida da oitiva pelo CONCEDENTE de órgãos ou entidades com competência sobre a matéria, não ensejando qualquer responsabilidade do CONCEDENTE nem alteração da alocação de riscos estabelecida neste CONTRATO, nem afastando a obrigação da CONCESSIONÁRIA de obter a aprovação de todos os órgãos ou entidades competentes para a realização das INTERVENÇÕES.”

Por fim, conforme os próprios dispositivos acima citados, caberá ao Concedente, previamente à aprovação das intervenções, ouvir eventuais órgãos competentes, inclusive, quando o caso, os Conselhos de Orientação, nos termos das disposições previstas no TAC celebrado para os Parques Villa Lobos e Cândido Portinari.

25. Em relação ao TAC celebrado com o Ministério Público

Pedido de esclarecimento: O TAC estabelece que o Estado não poderá impermeabilizar o solo do Parque Villa-Lobos em área maior que a prevista no projeto arquitetônico original. Entendemos que tal previsão se refere a limitações quando da implantação do Parque, não limitando a execução de novas obras no âmbito da concessão, de modo que poderão ser realizadas novas obras pela concessionária que impliquem na impermeabilização de áreas do Parque Villa-Lobos. Está correto nosso entendimento? Em caso negativo, qual seria a limitação de impermeabilização atual?

Resposta: Não, o entendimento está incorreto. Conforme previsto no item 2.14 do Anexo III - Caderno de Engenharia, a Concessionária não poderá impermeabilizar o solo do Parque Villa-Lobos em área maior que a prevista no Projeto Arquitetônico Original, priorizando as áreas permeáveis, para todas as intervenções, sejam aquelas do Projeto Original ou as novas previstas pela Concessionária. Os parâmetros estão descritos neste mesmo item do Caderno de Engenharia.
