



PREFEITURA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE GOVERNO MUNICIPAL COORDENADORIA DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS

Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: 3113-8000

PROCESSO 6011.2023/0002546-2

Ata SGM/SEDP/CDP Nº 145745398

São Paulo, 07 de novembro de 2025.

ATA DE JULGAMENTO DE HABILITAÇÃO SGM/SEDP/CDP nº 145745398

Edital de Concorrência: EC/003/2024/SGM-SEDP

Processo Administrativo: 6011.2023/0002546-2

Interessados: PMSP, SGM-SEDP, SP Regula

Objeto: Parceria Público-Privada (PPP), na modalidade concessão administrativa para a reformulação do Terminal Parque Dom Pedro II, recuperação e implantação de áreas verdes e realização de melhoramentos viários no entorno, com execução de serviços de ativação, zeladoria e manejo ambiental.

Assunto: Ata de julgamento de habilitação, contendo explicações, informações e documentos de diligência, do Consórcio Novo Dom Pedro

DELIBERAÇÃO

Aos sete dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Licitação (CEL), instituída pela Portaria nº Portaria 015/2025/SGM-SEDP (doc. SEI! 143918913), representada pela sua Presidente, Cintia Oliveira Szajnberg, seus membros titulares Gustavo Ximenes Pinto e Denise Ferreira, e o secretário dos trabalhos da Comissão, Fábio Dias Brito, abaixo assinados, para analisar se as informações e documentos entregues em forma de diligência pelo Consórcio Novo Dom Pedro, no dia 03 de novembro de 2025, são suficientes para a habilitação técnica da Licitante.

O conjunto inicial de documentos de habilitação da Licitante estão juntados ao processo SEI! 6011.2023/0002546-2, sob os números de documento 143735459, 143586102, 143586502, 143586618, 143586669, 144017726, 144017944, 144018056, 144018190, 144018283 e 143586738, e foram entregues durante a Sessão de Licitação ocorrida em 27 de maio de 2025 (doc. SEI! 126475412) e abertos na Sessão de Licitação ocorrida em 1º de outubro de 2025 (doc. SEI! 143584864) – sessão, essa, na qual a Licitante atualizou o valor da proposta para R\$ 5.770.000,00 (cinco milhões setecentos e setenta mil reais).

O conjunto de informações e documentos para habilitação técnica da Licitante, entregues em forma de diligência, solicitada por esta CEL (docs. SEI! 144825310 e 145087915), foram entregues por e-mail no dia 03 de novembro de 2025 e também estão juntados ao processo SEI! 6011.2023/0002546-2, sob os números de documento 145629757, 145629800, 145629879, 145629963, 145629963, 145630151, 145630221, 145630249, e 145630288.

1. CONTEXTO

A diligência solicitada tinha por objetivo apresentar elucidações e informações adicionais quanto às informações já entregues para a comprovação do requisito estabelecido no subitem 16.5.1, "b" do Edital.

No atestado referente à PPP Terminais Bloco Sul, embora sejam descritas diversas frentes de investimento, não há a necessária discriminação entre valores destinados a investimentos (CAPEX) e custos operacionais, o que impediu a contabilização precisa dos montantes aplicados em cada projeto de infraestrutura.

Quanto ao atestado do empreendimento Reserva Raposo, observou-se que as informações apresentadas não permitem identificar com clareza a parcela de investimentos efetivamente realizada pela NS Empreendimentos Imobiliários LTDA e que a redação do documento gera ambiguidade quanto às suas especificidades. Adicionalmente, a emissão do atestado em data anterior à conclusão das obras limitou a verificação da efetiva implementação do empreendimento.

Em virtude das insuficiências informacionais identificadas em ambos os documentos, torna-se dificultoso proceder, com a devida segurança, à contabilização dos valores investidos para fins de comprovação do atendimento ao requisito quantitativo estabelecido no Edital.

Diante disto, esta CEL solicitou a apresentação de informações complementares para que a adequada análise de habilitação técnica pudesse ser realizada.

2. ANÁLISE

As informações trazidas pelo Consórcio Novo Dom Pedro apontam que o valor constante no atestado originalmente juntado (R\$ 330.682.975,00 – trezentos e trinta milhões seiscentos e oitenta e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais) seria comprovado com base nos Anexos 2, 3, 4 e 5 (docs. SEI! 145630151, 145630221, 145630249 e 145630288, respectivamente), encaminhados conjuntamente à manifestação. Em síntese, aduz o Consórcio que parte do total (R\$ 30.682.975,00 – trinta milhões seiscentos e oitenta e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais) constaria como parte das despesas descritas no Anexo 5 – Balancete de 2019 do empreendimento (doc. SEI! 145630288). O restante, correspondente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), diria respeito ao valor captado no âmbito do Fundo de Investimentos em Participações Nova Raposo, vinculado ao empreendimento imobiliário Reserva Raposo.

No Anexo I (doc. SEI! 145629800) é possível observar que o escopo da contratação que fundamenta o atestado apresentado atribui à NS Empreendimentos Imobiliários (denominação antiga da integrante do Consórcio) a responsabilidade por:

a) Monitorar e gerenciar todas as premissas de planejamento, pagamentos e gestão de fornecedores aprovadas pela contratante;

b) Acompanhar e elaborar relatórios sempre que necessário das atividades contratadas objetivando o esclarecimento do progresso físico-financeiro e correspondente avanço econômico-financeiro diante das metas estabelecidas em todos os contratos relacionados ao Empreendimento, recomendando sempre que necessário medidas corretivas, quando necessário;

(...)

e) Gerenciar a elaboração de todo e qualquer projeto relacionado ao Empreendimento, considerando, caso necessário, métodos e sistemas alternativos, com o objetivo de otimizar a execução de tais projetos;

O documento evidencia que a coordenação do gerenciamento de fornecedores e gestão de subcontratados atuantes no empreendimento era atribuição da NS Empreendimentos Imobiliários SS LTDA., de modo que resta esclarecido o escopo da relação contratual subjacente ao atestado juntado.

Quanto aos quantitativos, o Consórcio esclarece que a parcela do valor constante no atestado na ordem de R\$ 30.682.975,00 (trinta milhões seiscentos e oitenta e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais) estaria demonstrado por meio do balancete apresentado no Anexo 5 (doc. SEI! 145630288), correspondendo a valor relativo à “*viabilização de investimentos em gestão*

comercial, marketing, divulgação e comercialização integral do empreendimento, entre outros, estando incluído no ativo total, que perfaz o total de R\$ 450.277.501,49 (quatrocentos e cinquenta milhões, duzentos e setenta e sete mil, quinhentos e um reais e quarenta e nove centavos)".

Essa distinção, contudo, não se encontra discriminada no Anexo acostado. Como o detentor do atestado é subcontratado pela dona do empreendimento (Reserva Raposo), supõe-se que o valor deva integrar o Passivo, conforme discriminado a seguir:

PASSIVO	
Passivo Circulante	40.248.963,40
Fornecedores	8.123.845,41
Obrigações tributárias	361.220,08
Adiantamento de clientes	209.955,39
Obrigações com terceiros por aquisição de terrenos	31.434.068,11
Contas a pagar	119.874,41
Passivo Não Circulante	6.221.095,34
Adiantamento de clientes	802.478,15
Impostos diferidos	5.359.685,73
Contas a pagar	58.931,46

O documento, como se vê, é o balancete da Sociedade de Propósito Específico emissora do atestado e não conta com detalhamento, de modo que não é possível se visualizar, de forma mais clara, o que é afirmado pelo Consórcio.

Quanto ao valor remanescente, na ordem de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), o Consórcio traz como evidências (i) o material publicitário de divulgação do Fundo de Investimento em Participações da Nova Raposo Multiestratégia (FIP Nova Raposo); (ii) Informe trimestral estruturado com os dados do FIP em julho de 2019; e (iii) Anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do FIP.

O FIP, conforme descrito no seu Relatório Gerencial do 1º Semestre de 2024, tem por objetivo *"investir no projeto denominado 'Reserva Raposo', que consiste no desenvolvimento imobiliário de um terreno localizado na Rodovia Raposo Tavares, n.º 8556, Km 18,5, sentido Rodoanel Mário Covas, localizado na cidade de São Paulo (SP)".* É de se considerar, também a descrição do empreendimento, conforme indicada no Complemento I – Detalhamento Inicial do Projeto do Regulamento do FIP, disponível no link <https://novaraposo.tivio.com/informacoes-e-documentos/prospecto-e-regulamento/>:

"O Projeto tem o objetivo de ser um modelo de desenvolvimento urbano pautado no novo urbanismo e centrado em maior qualidade de vida e melhor qualidade dos espaços públicos. O Projeto traz a proposta de redução do déficit habitacional na região indicada no item "Local", acima, com a criação de habitações de interesse social, localizadas em Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS 2 e ZEIS 5 —, conforme definido no Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo. No âmbito do Projeto serão desenvolvidas aproximadamente 18 mil unidades habitacionais destinadas à população enquadrada na faixa de renda entre 2 e 20 salários mínimos. Ainda, o Projeto terá subsídios nos termos dos Programas Casa Paulista e Minha Casa Paulistana, observado o disposto na seção "Descrição do Projeto" e "Minha Casa, Minha Vida", abaixo.

O Projeto apresenta uma preocupação inédita em seu planejamento: traz uma nova solução social que objetiva e prioriza áreas de educação, saúde e esportes cuja construção e cujo funcionamento dar-se-ão na medida em que o empreendimento for sendo entregue. Existe ainda o cuidado na aplicação de novos valores na sua construção, com utilização de tudo o que existe de mais moderno na construção civil. Visa à criação do maior número de empregos no local durante e após a entrega do empreendimento".

Os recursos do FIP, portanto, estão vinculados à concretização de obra significativa de infraestrutura urbana e habitacional, demonstrando semelhança com o objeto do Edital. Na dicção do Edital, exige-se a comprovação por parte dos licitantes de demonstrar sua experiência e capacidade técnico-operacional na viabilização de investimentos em obras e edificações.

A capacidade de obtenção de financiamento para viabilização de investimentos é um elemento fundamental para o projeto, considerando que a futura Concessionária será responsável pelo financiamento de cerca de R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais) dos R\$ 717.000.000,00 (setecentos e dezessete milhões de reais) totais previstos a título de obras e intervenções obrigatórias do Projeto. Essa capacidade, nos termos do edital, pode ser comprovada tanto por meio da execução direta quanto por meio da comprovação da obtenção de recursos de terceiros para aplicação em determinado empreendimento, que é o presente caso.

Exige-se que o licitante comprove que detém “expertise em engenharia financeira que é exterior a sua própria contabilidade”, o que é evidenciado por meio da viabilização de instrumento complexo de capitalização, como o FIP Nova Raposo.

É de se ressaltar, ainda, que a integrante do Consórcio e detentora do atestado (RZK Empreendimentos Imobiliários Ltda) é controlada pelo mesmo grupo de acionistas da SPE voltada à execução do projeto Reserva Raposo (Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários LTDA.). Nesse sentido, a verificação do Relatório Gerencial do 1º Semestre de 2024 (disponível no link: <https://novaraposo.tivio.com/informacoes-e-documentos/relatorio-do-gestor/>) indica que parte significativa dos investimentos previstos para o empreendimento já se encontra em andamento ou concluída. Vejamos:



Em síntese, portanto, verifica-se que o atestado juntado originalmente (páginas 1138 e 1139 do doc. SEI! 143586738) tem por base instrumento contratual apresentado como Anexo 1 (doc. SEI! 145629800), válido em nome de membro do Consórcio licitante e seus quantitativos possuem lastro em Fundo de Investimento em Participações para empreendimento de infraestrutura habitacional e urbana. Os quantitativos, ademais, cumprem o requisito constante no item 16.5.1, “b”, integralmente.

Nesse sentido, diante da comprovação de obtenção de financiamento e viabilização de empreendimento de infraestrutura por meio de Fundo de Investimento em Participações - Anexos 2, 3 e 4 (docs. SEI! 145630151, 145630221 e 145630249, respectivamente) - no quantitativo exigido no item 16.5.1 do Edital, reputa-se atendido o dispositivo editalício referente à qualificação técnica.

Há de se recomendar, contudo, o afastamento de parte do quantitativo indicado no atestado (de R\$ 30.682.975,00 - trinta milhões seiscentos e oitenta e dois mil e novecentos e setenta e cinco reais) diante da ausência de informações e detalhamento sobre os serviços prestados pela integrante do Consórcio.

3. CONCLUSÃO

Diante da análise acima, esta CEL vota pela conformidade dos documentos de habilitação e das informações apresentadas em instância de diligência pela Licitante com o Edital da Concorrência nº EC/003/2024/SGM-SEDP.

Deliberamos, portanto, a favor da habilitação da licitante CONSÓRCIO NOVO DOM PEDRO, tendo em vista o cumprimento de todas as condições previstas no Edital, encaminhando-se o presente, ao Sr. Secretário Executivo de Desestatização e Parcerias, para que, pela competência estabelecida na Portaria SGM nº 168, de 10 de junho de 2022, e nos termos do Item 22.1 do Edital de Concorrência nº EC/003/2024/SGM-SEDP, dar prosseguimento ao procedimento licitatório.

Eu, Fábio Dias Brito, secretário da CEL, lavrei a presente ata, que segue assinada pelos membros. Publique-se.



Fábio Dias Brito
Assessor(a) III
Em 07/11/2025, às 14:21.



Cintia Oliveira Szajnberg
Gerente de Projetos
Em 07/11/2025, às 14:37.



GUSTAVO XIMENES PINTO
Analista de Regulação
Em 07/11/2025, às 16:15.



Denise Ferreira
Gerente
Em 07/11/2025, às 16:24.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **145745398** e o código CRC **55C83AA3**.
