



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

PROCESSO SEI Nº 6011.2024/0002769-6

CONCORRÊNCIA Nº 001/2025/SGM-SEDP

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP) NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, ZELADORIA E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL DA ESPLANADA LIBERDADE

Respostas às solicitações de Esclarecimentos

Nº	Item - Cláusula	Esclarecimento Solicitado	Resposta
1		O Edital estabelece que a rampa de circulação deverá promover a conexão entre a Avenida Liberdade e a Rua Galvão Bueno, junto à lateral norte da quadra. Nesse sentido, solicita-se esclarecer se a localização indicada possui caráter obrigatório, ou se será admitida a apresentação de solução alternativa de implantação da rampa pela futura concessionária, desde que preservadas as condições de acessibilidade universal, a largura mínima de 12 (doze) metros e a conexão entre os logradouros indicados.	Esclarece-se que, conforme indicado no Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária — Programa de Necessidades, na observação “a” da Tabela 1, as rampas de circulação das quadras deverão obedecer preferencialmente à localização apresentada nas imagens do documento e no projeto referencial. Admite-se, contudo, que a Concessionária, desde que assegurado o atendimento às diretrizes de mobilidade urbana, especialmente quanto à acessibilidade e à adequada conexão entre as quadras, conforme estabelecido nas fichas Q1.C, Q2.C e Q3.C, submeta ao Poder Concedente proposta arquitetônica alternativa por ocasião da apresentação dos Estudos Preliminares.

2		Será admitida a implantação da rampa de circulação por meio de configurações geométricas alternativas, tais como rampas em zigue-zague ou com patamares intermediários, desde que observados os limites normativos de inclinação e os parâmetros de acessibilidade universal aplicáveis?	Esclarece-se que os documentos editalícios não estabelecem restrição prévia quanto à solução geométrica das rampas de circulação, competindo à futura Concessionária definir, no âmbito dos Estudos Preliminares, a configuração que considerar mais adequada, desde que sejam observadas as diretrizes de implantação previstas, tais como inclinação máxima, garantia de acessibilidade universal, adequada disposição de mobiliário e correta conexão viária, entre outras, conforme disposto nas fichas Q1.C, Q2.C e Q3.C do Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária — Programa de Necessidades.
3		Considerando que o Programa de Necessidades estabelece quantitativo mínimo e máximo de quiosques nas áreas de praça, solicita-se esclarecer se será permitida a implantação de outras áreas ou estruturas comerciais adicionais sobre as lajes das praças, além daquelas expressamente previstas no Edital.	Esclarece-se que o Programa de Necessidades, conforme disposto no Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária, fixa quantitativos máximos de quiosques e delimita as áreas destinadas às estruturas comerciais a serem implantadas sobre as lajes das praças, nos termos das fichas Q1.B, Q2.B e Q3.B. Dessa forma, não será permitida a implantação de áreas ou estruturas comerciais nas praças além dos limites máximos estabelecidos nas referidas fichas.
4		O Edital prevê a possibilidade de realização de eventos especiais nas áreas objeto da concessão. Diante disso, questiona-se se a futura concessionária poderá promover eventos privados remunerados nessas áreas, desde que preservada a circulação pública obrigatória e observadas eventuais restrições relacionadas à realização de eventos institucionais ou de interesse da municipalidade.	O entendimento está correto. Os Eventos Especiais deverão obedecer a todas as diretrizes indicadas no item 17 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B - Operação e Manutenção.

5		Será permitida a implantação, nas áreas de praça, de estruturas temporárias ou desmontáveis destinadas à realização de eventos ou ativações culturais, desde que tais estruturas não configurem ocupação permanente do espaço público?	Esclarece-se que é permitida a instalação de estruturas temporárias para a realização de eventos ou ativações culturais. Tais estruturas deverão ser aprovadas pelos órgãos de patrimônio responsáveis e observar o regramento disposto no Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B. No caso de Eventos Especiais, a instalação dessas estruturas deverá estar restrita à Área de Eventos da Praça da Quadra Central, à Área de Eventos da Praça da Quadra Inferior e ao Rooftop do Empreendimento Associado da Quadra Superior, conforme item 17.5 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B - Operação e Manutenção.
6		Na hipótese de implantação de estruturas temporárias destinadas à realização de eventos ou ativações culturais, questiona-se se tais estruturas poderão permanecer montadas por períodos prolongados, desde que mantido o caráter não permanente da ocupação.	Esclarece-se que a implantação de estruturas não permanentes adicionais deverá ficar restrita aos períodos de realização dos Eventos Especiais, conforme item 17 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B - Operação e Manutenção.
7		O Edital estabelece a possibilidade de implantação de estacionamento associado ao empreendimento da denominada Quadra Superior. Nesse contexto, solicita-se esclarecer se a futura concessionária poderá propor ampliação do número de vagas de estacionamento em relação ao quantitativo previsto no programa referencial apresentado no Edital e seus anexos.	Esclarece-se que o quantitativo de vagas indicado possui caráter meramente orientativo e referencial. A futura Concessionária poderá propor ampliação do número de vagas, desde que respeitadas as normas de acessibilidade e circulação, as diretrizes indicadas na ficha Q1.D e a limitação do uso de estacionamento à área indicada no Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária - Programa de Necessidades.

8	Considerando que o Edital prevê a implantação de fachadas ativas nas áreas comerciais, questiona-se se as edificações correspondentes deverão observar integralmente o recuo mínimo de 10 (dez) metros em relação às calçadas existentes, conforme indicado no Edital, ou se será admitida a implantação de fachadas ativas no alinhamento da calçada, desde que preservadas as condições de circulação pública e observada a legislação urbanística aplicável no Município de São Paulo.	Esclarece-se que as edificações deverão respeitar integralmente o recuo mínimo de 10 metros, conforme estabelecido na Lei Municipal nº 18.156/2024.
9	A implantação de mercado gastronômico constitui obrigação vinculante da concessionária, ou tal uso deve ser compreendido como referencial, podendo ser substituído por outro tipo de atividade comercial compatível com o objeto da concessão?	Esclarece-se que o uso da Área Comercial da Quadra Central como mercado gastronômico é referencial, sendo obrigatória apenas a destinação de pelo menos 20% da área total para serviço de alimentação; desta área obrigatória para serviço de alimentação, 10% - ou 2% da área total da Área Comercial da Área Central - deve ser reservado para disponibilização ao Poder Concedente. O restante da área permanece de uso livre, observados os usos vedados e demais diretrizes previstas na ficha Q2.A do Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária - Programa de Necessidades.
10	Existe limitação quantitativa anual ou mensal para a realização de eventos nas áreas objeto da concessão?	Esclarece-se que o Edital estabelece limites específicos para a realização de Eventos Especiais, conforme item 17.11 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B - Operação e Manutenção.

11		Qual será a frequência de utilização ou eventual prioridade da municipalidade para a realização de eventos institucionais ou oficiais nas áreas da concessão?	Esclarece-se que, conforme item 19 Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume B - Operação e Manutenção, o Poder Concedente terá direito à requisição gratuita de qualquer das áreas de eventos da Área da Concessão por 4 (quatro) dias por mês. O Poder Concedente também possui prioridade em determinadas datas festivas como: (i) Virada Cultural, (ii) Carnaval, (iii) Ano Novo Chinês, (iv) Toyo Matsuri, (v) Tabanata Matsuri, (vi) Dia da Consciência Negra, (vii) Aniversário do Município, e (viii) Natal, devendo manifestar sua intenção de uso nos momentos de análise e aprovação do Cronograma e Programação das Atividades.
12		O estacionamento eventualmente implantado poderá ser explorado comercialmente mediante cobrança de tarifa, ou deverá operar exclusivamente como estacionamento de apoio ao empreendimento?	Esclarece-se que o estacionamento poderá ser explorado comercialmente mediante cobrança de tarifa, permanecendo a Concessionária responsável por observar as diretrizes de implantação e operação dispostas nos documentos editalícios.
13		Os horários mínimos de funcionamento indicados no Edital poderão ser ampliados pela concessionária, conforme sua estratégia de operação e exploração econômica do empreendimento?	Esclarece-se que os horários mínimos de funcionamento previstos no Edital e em seus anexos têm caráter paramétrico, podendo ser ampliados pela Concessionária conforme sua estratégia operacional e de exploração econômica, desde que observada a legislação de regência e as diretrizes de convivência.
14		O projeto arquitetônico referencial apresentado nos anexos do Edital possui caráter vinculante, ou será admitida a apresentação de solução arquitetônica alternativa pela futura concessionária, desde que respeitadas as diretrizes urbanísticas, técnicas e funcionais estabelecidas no instrumento convocatório?	Esclarece-se que o projeto arquitetônico apresentado no Apêndice II do Caderno de Encargos da Concessionária - Projeto Arquitetônico Referencial é meramente referencial. É responsabilidade da Concessionária a elaboração da solução arquitetônica, com todos os projetos, estudos e aprovações requeridos, que deverá observar todas as diretrizes indicadas no Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária - Programa de Necessidades e nos demais documentos editalícios.

15		A concessionária poderá propor ampliação da Área Bruta Locável (ABL) em relação à estimada no Plano de Negócios de Referência, desde que observadas as diretrizes urbanísticas e os limites estabelecidos no Edital e na legislação aplicável?	Esclarece-se que a ABL indicada no Plano de Negócios de Referência possui caráter estritamente referencial. O projeto elaborado pela Concessionária poderá ter ABL distinta da apresentada, desde que observadas todas as diretrizes de localização, recuos e gabarito, bem como a área e quantidade máxima de quiosques, indicados no Apêndice I do Caderno de Encargos da Concessionária - Programa de Necessidades, as normas e códigos de obra e demais disposições do Edital e seus anexos.
16		Considerando que o Edital apresenta Plano de Negócios de Referência, solicita-se esclarecer se as premissas econômico-financeiras nele constantes possuem caráter meramente indicativo, ou se deverão ser observadas como parâmetros mínimos obrigatórios para elaboração das propostas pelos licitantes.	Esclarece-se que, conforme disposto no item 1.2 do Anexo V do Edital - Plano de Negócios de Referência, as premissas ali apresentadas possuem caráter estritamente indicativo, não vinculando os licitantes na elaboração de suas propostas nem a futura Concessionária na execução contratual. O documento afirma de forma expressa que o Plano de Negócios é meramente referencial, não gerando obrigações, premissas impositivas ou efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Conforme item 2.2, as premissas econômico-financeiras representam quantitativos estimados, utilizados exclusivamente para fins de modelagem pelo Poder Concedente. Tais estimativas não devem ser confundidas com os quantitativos obrigatórios do projeto, que constam apenas no Anexo III – Caderno de Encargos da Concessionária e constituem os parâmetros efetivamente vinculantes a serem observados pelos licitantes.
17		Solicita-se esclarecer se os estudos de viabilidade econômico-financeira (EVTEA) utilizados na estruturação da presente concessão serão disponibilizados integralmente aos licitantes, incluindo as memórias de cálculo relativas à estimativa de receitas comerciais, eventos e demais receitas acessórias consideradas na modelagem do projeto.	Esclarece-se que o Plano de Negócios de Referência, constante do Anexo V do Edital, já disponibiliza aos licitantes as premissas e elementos utilizados na análise de viabilidade econômico-financeira da modelagem. Trata-se de documento estritamente referencial, não vinculante para fins de elaboração das propostas, execução contratual ou manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

18		No que se refere à matriz de riscos contratual, solicita-se esclarecer se eventuais interferências de infraestrutura urbana preexistente, tais como redes de concessionárias de serviços públicos, cabos subterrâneos, galerias ou estruturas enterradas eventualmente identificadas durante a execução das obras, serão consideradas risco da concessionária ou do poder concedente.	Esclarece-se que, conforme Anexo VII do Contrato - Matriz de Risco, a descoberta de interferências subterrâneas com outras estruturas, redes, túneis, incluindo fibra ótica, dutos de água e esgoto, dutos de gases e dutos de energia elétrica, assim como os custos decorrentes de tal descoberta desde que existam informações, projetos ou dados oficiais disponíveis ou acessíveis em repositório público ou acessível ao público mediante solicitação do interessado, é risco atribuído à Concessionária. Caberá, portanto, à Concessionária realizar todos os estudos e levantamentos necessários para verificação de eventuais interferências, adotando as medidas mitigatórias que se façam necessárias.
19		Solicita-se esclarecer qual será o tratamento contratual aplicável à eventual ocorrência de achados arqueológicos ou patrimoniais, considerando a localização do empreendimento em área de relevante interesse histórico e cultural na cidade de São Paulo.	Nos termos do Anexo VII do Contrato - Matriz de Riscos, a existência de sítios ou bens arqueológicos nos "viadutos" (conforme termo definido no Anexo I do Edital - Glossário) ou na Av. Radial Leste é risco atribuído ao Poder Concedente. Nesse sentido, esclarece-se que, conforme cláusula 10.11.3 do Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume A - Implantação, na hipótese de serem encontradas evidências arqueológicas, a Concessionária deverá comunicar imediatamente o Poder Concedente e os órgãos de patrimônio histórico, realizar avaliação preliminar com documentação fotográfica e descritiva e abster-se de qualquer remoção ou intervenção não autorizada. Eventuais achados poderão demandar adaptações de projeto e operação pela Concessionária, visando à devida proteção e incorporação dos elementos arqueológicos, observadas as orientações dos órgãos competentes.

20		Considerando que a área objeto da concessão se insere em região de elevada densidade urbana, solicita-se esclarecer se já foram realizados estudos prévios de interferências urbanas, incluindo redes públicas, drenagem, infraestrutura viária e mobiliário urbano, e se tais estudos poderão ser disponibilizados aos licitantes.	Esclarece-se que os dados e informações de acesso público acerca da rede de gás e da rede elétrica estão disponíveis nos portais das respectivas concessionárias (Comgás e Enel). No Dataroom encontram-se, para consulta dos licitantes, os projetos dos viadutos e muros de arrimo lindeiros à Esplanada Liberdade e da estação Japão-Liberdade do Metrô. No mais, conforme previsto na minuta contratual e Matriz de Riscos, cabe à futura Concessionária planejar, elaborar e executar todos os estudos, levantamentos e projetos necessários para a plena execução do objeto, incluindo o mapeamento de eventuais interferências urbanas não identificadas anteriormente à assinatura do Contrato.
21		Solicita-se esclarecer se eventuais exigências decorrentes de processos de licenciamento urbanístico, ambiental ou patrimonial, que resultem em alteração substancial das premissas do projeto ou em incremento relevante de custos de implantação, poderão ensejar pedido de reequilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão.	Esclarece-se que o tratamento aplicável às exigências decorrentes de processos de licenciamento urbanístico, ambiental ou patrimonial — inclusive quanto à possibilidade de recomposição do equilíbrio econômico-financeiro — está disciplinado no Anexo III do Edital - Minuta de Contrato e no Anexo VII do Contrato - Matriz de Risco.

22		No que se refere à exploração de receitas acessórias, solicita-se esclarecer se haverá limitação ou condicionamento para exploração comercial de publicidade, namingrights ou patrocínios institucionais, e se tais receitas estarão sujeitas a eventual compartilhamento com o poder concedente.	Esclarece-se que a exploração de receitas acessórias encontra-se regrada na Cláusula 30ª do Anexo III do Edital - Minuta de Contrato. Nesse sentido, o compartilhamento com o Poder Concedente dos ganhos econômicos decorrentes das fontes de receitas acessórias, incluindo sua proporção mínima, é previsto na subcláusula 30.6. No caso específico de naming rights, sua exploração segue o procedimento de aprovação previsto na subcláusula 30.2, cabendo às Partes definir o percentual de compartilhamento aplicável, que deverá ser sempre superior a 30% da receita operacional bruta dessa atividade. A Minuta de Contrato também prevê condicionantes específicas à exploração de naming rights, de forma não taxativa, tal como a constante na subcláusula 18.1, "c", e subcláusula 30.2.5.
23		Solicita-se esclarecer se haverá restrição quanto à participação de investidores institucionais ou fundos de investimento na composição societária da Sociedade de Propósito Específico (SPE) a ser constituída pela futura concessionária.	Esclarece-se que o Edital estabelece as condições de participação de interessados na licitação, incluídas instituições financeiras, entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em consórcio. O item 9 do Edital estabelece regras específicas para fundos de investimento e entidades de previdência. Por sua vez, a composição da Sociedade de Propósito Específico a ser constituída pela futura Concessionária encontra-se regrada no item 27 do Edital de Licitação e no Capítulo III do Anexo III do Edital - Minuta de Contrato, sendo que eventuais alterações societárias posteriores deverão observar as disposições contratuais pertinentes.
24		Considerando a possibilidade de estruturação financeira do projeto mediante operações de project finance, solicita-se esclarecer se será admitida a cessão fiduciária de receitas da concessão e direitos emergentes do contrato como garantia aos financiadores, bem como a previsão de step-in rights em favor das instituições financiadoras.	Esclarece-se que a cessão fiduciária de receitas e direitos emergentes é admitida pela cláusula 25.1 do Anexo III do Edital - Minuta de Contrato, que permite que a Concessionária ofereça em garantia aos financiadores os direitos emergentes da concessão, até o limite que não comprometa a operacionalização e a continuidade da prestação do serviço, nos termos do art. 28 da Lei Federal nº 8.987/1995. O step-in rights, por sua vez, está previsto na cláusula 25.5, que autoriza os contratos de financiamento a outorgar aos financiadores a

			faculdade de administração temporária ou o direito de assumir o controle da Concessionária em caso de inadimplemento que inviabilize ou coloque em risco a concessão, desde que autorizados previamente pelo Poder Concedente.
25		Solicita-se esclarecer se o cronograma de implantação previsto no Edital admite implantação por fases ou etapas construtivas, de forma a compatibilizar o desenvolvimento do empreendimento com a dinâmica urbana da região e com a viabilidade econômico-financeira do projeto.	Esclarece-se que, o Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume A - Implantação, atribui à Concessionária a responsabilidade pela definição do cronograma de obras e de seu eventual faseamento, a ser detalhado no Plano de Obras e no Cronograma Executivo de Obras, conforme itens 7.11 e 8.4. O Programa de Implantação deve observar os prazos máximos contratuais de até 24 meses caso não seja implantado o Empreendimento Associado e até 36 meses no caso de sua implantação, conforme item 22. Para fins de liberação do Aporte, o Anexo III do Contrato - Caderno de Encargos da Concessionária - Volume A - Implantação estabelece em seu item 23 os Marcos Intermediários, compreendendo (i) mobilização, (ii) Fundações e Contenções, (iii) Superestruturas, (iv) Paredes, Pisos, Revestimentos, Cobertura, Proteções, Esquadrias e Impermeabilizações e (v) Instalações e Complementações. O ateste de conclusão de cada um desses marcos libera o Aporte financeiro correspondente.