



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 144825310

São Paulo, 22 de outubro de 2025.

ATA DE JULGAMENTO DE HABILITAÇÃO SGM/SEDP/CDP Nº 144825310

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 dos documentos de Habilitação do Consórcio Novo Dom Pedro, licitante que ficou em segundo lugar no certame.

DELIBERAÇÃO

Aos vinte e dois dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Licitação (CEL), instituída pela Portaria nº 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 o conjunto de documentos de Habilitação da licitante com a segunda melhor proposta apresentada (doc. 126483425), Consórcio Novo Dom Pedro ("Licitante"), sendo eles os docs. SEI! de números 143735459, 143586102, 143586502, 143586618, 143586669, 144017726, 144017944, 144018056, 144018190, 144018283 e 143586738, 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).

1. DA ANÁLISE

Esta análise consiste na verificação objetiva, e orientada também pelos princípios administrativos da legalidade, da vinculação ao instrumento convocatório e do formalismo moderado, dos documentos de Habilitação apresentados pela Licitante em atenção às exigências previstas nos respectivos artigos do Edital de Concorrência:

- 16.1 - Documentação Relativa às informações de caráter geral;
- 16.2 - Documentação Relativa à Habilitação Jurídica;
- 16.3 - Documentação Relativa à Qualificação Econômico-financeira;
- 16.4 - Documentação Relativa à Regularidade Fiscal e Trabalhista; e
- 16.5 - Documentação Relativa à Qualificação Técnica.

1.1. Documentação de Caráter Geral

A documentação de caráter geral da Licitante consta nas páginas 2 a 51 dos docs. SEI! 143586502 e 143586618.

A documentação de caráter geral exigida pelo instrumento convocatório se refere ao subitem 16.1 do Edital. Os documentos foram contemplados pela Licitante, na forma exigida pelo instrumento convocatório.

Atestamos, assim, cumpridos os requisitos desta etapa.

1.2. Documentação de Habilitação Jurídica

A documentação de habilitação jurídica da Licitante consta nas páginas 53 a 148 do doc. SEI! 143586669.

A documentação de habilitação jurídica exigida pelo instrumento convocatório se refere ao subitem 16.2 do Edital.

Não logramos êxito em localizar o requisito previsto no subitem 16.2.1., “a”, do Edital especificamente no que concerne:

- a) **Egypt Engenharia e Participações LTDA** - documentos de eleição do administrador “Mario Tadeu Shkair Farhat”; e
- b) **RZK Empreendimentos Imobiliários LTDA** - documentos de eleição do administrador “José Ricardo Rezek”.

Em decorrência do fato de que os demais documentos apresentados pela licitante atendem às exigências de habilitação jurídica previstas no Edital, foram realizadas diligências de ofício por meio de consulta à Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) em busca da Alteração do Contrato Social ou Ato Constitutivo devidamente registrado em que tenham sido nomeados os administradores supracitados.

Dessa forma, foram obtidos:

- a) o Instrumento de Constituição da **Egypt Engenharia e Participações LTDA** (Anexo I desta Ata): documento em que os sócios acordam eleger “Mario Tadeu

Shkair Farhat” como administrador da sociedade; e

b) a 19ª Alteração do Contrato Social da **RZK Empreendimentos Imobiliários LTDA** (Anexo II desta Ata), documento em que os sócios acordam eleger “José Ricardo Rezek” como administrador da sociedade.

Diante do exposto, entende-se atendido o requisito do subitem 16.2.1, "a", do Edital. Dessa forma, a documentação da licitante encontra-se regular em relação aos requisitos de habilitação jurídica estabelecidos no instrumento convocatório e atestamos cumpridos os requisitos desta etapa.

1.3. Documentação de Habilitação Econômico-Financeira

A documentação de habilitação econômico-financeira da Licitante consta na página 149 a 1.075 dos docs. SEI! 144017726, 144017944, 144018056, 144018190 e 143586738.

Os documentos de qualificação econômico-financeira exigidos pelo instrumento convocatório referem-se ao subitem 16.3 do Edital. Os documentos foram contemplados pela Licitante, na forma exigida pelo instrumento convocatório.

Atestamos, assim, cumpridos os requisitos desta etapa.

1.4. Documentação de Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista

A documentação de habilitação fiscal, social e trabalhista da Licitante consta nas páginas 1.076 a 1.116 do doc. SEI! 143586738.

Os documentos de qualificação fiscal, social e trabalhista exigidos pelo instrumento convocatório referem-se ao subitem 16.4 do Edital. Os documentos foram contemplados pela Licitante, na forma exigida pelo instrumento convocatório.

Atestamos, assim, cumpridos os requisitos desta etapa.

1.5. Documentação de Habilitação Técnica

Os requisitos para habilitação técnica são extensos, motivo pelo qual separamos a análise dos documentos por itens do Edital.

1.5.1. Subitem 16.5.1. “a” do Edital

Nos termos do subitem 16.5.1. do Edital, a apresentação de atestados de capacidade técnica-operacional visa comprovar a aptidão das Licitantes para o desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto contratual da Concorrência nº EC/003/SGM/2024, isto é, 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.

Portanto, será considerado inapto o atestado que não atenda aos critérios qualitativos,

quantitativos e temporal na execução do empreendimento exigidos pelo Edital. Ou seja, a Licitante deve comprovar ter gerido ou administrado empreendimento anterior que possua similaridade com o objeto do presente Edital, com fluxo de pessoas ao ano mínimo de 1.000.000 (um milhão) de visitantes e que a experiência tenha ocorrido ao longo de 12 (doze) meses contínuos.

1.5.1.1. Atestado de Execução de Serviços emitido pela São Paulo Transporte S.A (SPTrans) relativo ao Contrato nº 003/SMT.SETRAM/2022 – páginas 1.120 a 1.137 do doc. SEI! 143586738

Com vistas a preencher o requisito previsto no subitem 16.5.1. “a” do Edital, a licitante apresentou Atestado de Execução de Serviços emitido pela São Paulo Transporte S.A (SPTrans) relativo ao Contrato 003/SMT.SETRAM/2022 para a SPE São Paulo Sul S.A., controlada integralmente pela consorciada **Egypt Engenharia e Participações LTDA.**

De início, observa-se que o objeto do atestado é a Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade concessão administrativa para administração, manutenção, conservação, exploração comercial e requalificação dos terminais de ônibus vinculados ao sistema de transporte coletivo urbano de passageiros da cidade de São Paulo – Bloco Sul.

O objeto da presente licitação demanda comprovada experiência em gestão ativa e multifuncional de equipamentos urbanos de uso coletivo, caracterizados por intenso dinamismo operacional, fluxo contínuo de público e articulação de múltiplas frentes de atuação – a exemplo de manutenção predial e de áreas verdes, segurança, paisagismo, programação cultural e exploração comercial.

Observa-se, assim, convergência operacional entre o objeto licitado e o empreendimento atestado. Os terminais de ônibus objeto da PPP geridos pela consorciada configuram-se como infraestruturas urbanas de grande porte, destinadas ao uso público intensivo, dotadas de dinâmica operacional complexa e tráfego contínuo de pessoas, atributos plenamente alinhados com a gestão multifuncional de espaço público aberto de alta densidade de usuários, tal como preconizado no Edital.

Embora atrelados aos serviços de transportes de passageiros, o espaço físico do terminal de passageiros moderno assume a feição de espaço de fruição pública, oferecendo serviços comerciais, informação ao usuário, acessibilidade e segurança – características que guardam similaridade funcional com o objeto licitado, na medida em que exigem atenção ao usuário, manutenção de áreas comuns e oferta de experiência satisfatória em ambiente coletivo e de acesso irrestrito.

No que se refere à exploração comercial, a experiência comprovada pela licitante mostra-se particularmente relevante para o objeto licitado. A gestão dos terminais de ônibus do Bloco Sul envolve a operação de um complexo modelo de negócios que inclui: (i) gestão de unidades comerciais integradas à infraestrutura pública; (ii) administração de espaços para vendas de alimento e varejo especializado; (iii) desenvolvimento de estratégias de ocupação comercial; e (iv) maximização de receitas acessórias por meio da exploração econômica de áreas comuns. Tal expertise demonstra capacidade direta para gerir as oportunidades de receitas acessórias previstas na concessão, em especial do Empreendimento Associado a ser implantado

sobre o Novo Terminal Parque Dom Pedro II, cujo sucesso operacional e comercial é essencial para a sustentabilidade econômico-financeira do contrato, uma vez que a geração de receitas complementares subsidiará não apenas a operação, mas também contribuirá para a amortização dos investimentos contratualmente assumidos.

No aspecto quantitativo, os dados consolidados demonstram expressiva capacidade operacional: a rede de terminais gerida pela consorciada registra fluxo diário de 403.525 (quatrocentos e três mil quinhentos e vinte e cinco) passageiros, o que totaliza uma estimativa de 147.286.625 (cento e quarenta e sete milhões duzentos e oitenta e seis mil seiscentos e vinte e cinco) usuários por ano – patamar que supera em 147 (cento e quarenta e sete) vezes o mínimo de 1.000.000 (um milhão) de visitantes anuais exigido pelo Edital.

Quanto ao requisito temporal, o atestado comprova execução contínua no período de 01º de novembro de 2022 a 01º de dezembro de 2024 (25 meses), ultrapassando significativamente a exigência mínima de 12 (doze) meses de experiência comprovada.

Diante da plena conformidade com os requisitos qualitativos, quantitativos e temporais estabelecidos no subitem 16.5.1, "a", do Edital, conclui-se que a documentação apresentada demonstra capacidade técnica-operacional compatível com o objeto licitado, em atendimento à exigência do Edital.

1.5.1.2. Conclusão

A exigência de comprovação de experiência prévia em gestão de empreendimentos de uso público visa assegurar que a licitante detenha conhecimento técnico e capacidade gerencial compatíveis com as complexidades inerentes à execução do objeto licitado. Ao demonstrar ter administrado empreendimento de competências operacionais semelhantes, infere-se que a licitante possui competência para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços públicos a serem prestados, em conformidade com as exigências de desempenho estabelecidas no edital.

Diante da análise empreendida, verifica-se que o atestado apresentado pela licitante — referente à gestão dos terminais de ônibus do Bloco Sul pela SPE São Paulo Sul S.A. — atende integralmente aos requisitos qualitativos, quantitativos e temporais estabelecidos no subitem 16.5.1, alínea "a" do Edital. A experiência comprovada demonstra gestão de infraestrutura urbana de uso público intensivo, com fluxo de usuários significativamente superior ao mínimo exigido e período de execução contínua que ultrapassa o prazo requerido.

Dessa forma, atestamos que o documento apresentado comprova a qualificação técnica exigida para fins de comprovação de aptidão operacional, estando a licitante devidamente qualificada sob o aspecto exigido no subitem 16.5.1, "a", do Edital.

1.5.2. Subitem 16.5.1, "b", do Edital

A atestação de experiência prévia como responsável pela viabilização de edificações ou de ativo de infraestrutura na qual tenha sido realizado investimento de, no mínimo, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) visa assegurar que apenas

interessados com capacidade em engenharia financeira e coordenação de execução de empreendimentos de grande porte participem do projeto, garantindo que possuam expertise e capacidade operacional de execução de investimentos da magnitude do projeto licitado.

1.5.2.1. Atestado de Execução de Serviços emitido pela São Paulo Transporte S.A (SPTrans) relativo ao Contrato nº 003/SMT.SETRAM/2022 – páginas 1.120 a 1.137 do doc. SEI! 143586738

Com vistas a preencher o requisito previsto no subitem 16.5.1. “b” do Edital, a licitante apresentou novamente Atestado de Execução de Serviços emitido pela São Paulo Transporte S.A (SPTrans) relativo ao Contrato 003/SMT.SETRAM/2022 para a SPE São Paulo Sul S.A., controlada integralmente pela consorciada **Egypt Engenharia e Participações LTDA.**

Verifica-se que o documento informa o valor global de R\$ 161.165.567,17 (cento e sessenta e um milhões cento e sessenta e cinco mil quinhentos e sessenta e sete reais e dezessete centavos) executados, sem, contudo, discriminar a parcela destinada especificamente a investimentos (CAPEX) daquela referente a custos operacionais.

Neste ponto reitera-se que o edital foi taxativo ao exigir no item 16.5.1, “b” a *“experiência prévia como responsável pela viabilização de edificações ou de ativo de infraestrutura na qual tenha sido realizado investimento de, no mínimo, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com recursos próprios ou de terceiros.”*

Embora o atestado descreva diversas ações de requalificação, incluindo: (i) obras de requalificação dos Terminais; (ii) implantação de sistemas de tecnologia da informação nos Corredores de Ônibus; (iii) construção do Terminal Hidroviário Parque Mar Paulista; e (iv) construção de estrutura náutica para atracação de balsas, não são apresentados os valores monetários individuais correspondentes a cada frente de investimento.

Essa omissão impossibilita a contabilização precisa dos investimentos para fins de atendimento aos requisitos quantitativos do edital, ficando em desacordo com o item 16.5.14, “f”, do Edital, que dispõe que os atestados deverão apresentar de forma clara e inequívoca a descrição das atividades exercidas pelo licitante.

Para este atestado ser aceito, é necessário esclarecimento quanto a natureza do valor global de R\$ 161.165.567,17 (cento e sessenta e um milhões cento e sessenta e cinco mil quinhentos e sessenta e sete reais e dezessete centavos) executado, especificamente se corresponde à viabilização/realização de investimentos (CAPEX), de modo a permitir a correta contabilização para fins de atendimento ao requisito quantitativo previsto no item 16.5.1. “b” do Edital, ou, alternativamente, que esclareça se o atestado juntado diz respeito exclusivamente ao requisito de habilitação do item 16.5.1. “a”.

1.5.2.2. Atestado emitido pela Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários cujo objeto é a viabilização de empreendimento de natureza imobiliária chamado Reserva

Raposo, com área computável de 742.592 m² – páginas 1.138 a 1.151 do doc. SEI/143586738.

Trata-se de atestado emitido pela Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários para a empresa NS Empreendimentos Imobiliários LTDA, que corresponde à antiga denominação da **RZK Empreendimentos Imobiliários LTDA**, cujo objeto é a viabilização de empreendimento de natureza imobiliária chamado Reserva Raposo, com área computável de 742.592 m² (setecentos e quarenta e dois mil quinhentos e noventa e dois metros quadrados).

verifica-se ausência de clareza quanto à participação financeira da NS Empreendimentos Imobiliários LTDA. O documento menciona um volume total de investimentos previsto de R\$ 3.464.526.196,00 (três bilhões quatrocentos e sessenta e quatro milhões quinhentos e vinte e seis mil e cento e noventa e seis reais) e um valor de R\$ 330.682.975,00 (trezentos e trinta mil seiscentos e oitenta e dois mil novecentos e setenta e cinco reais) como "investimentos já aplicados no empreendimento", sem discriminar a parcela efetivamente realizada pela licitante.

O atestado indica ainda "valor total contratado de obras" no montante de R\$ 231.251.676,00 (duzentos e trinta e um milhões duzentos e cinquenta e um mil seiscentos e setenta e seis reais), que em tese corresponderia à contratação formalizada com a consorciada. No entanto, verifica-se que o documento foi emitido em 12 de junho de 2019, reportando-se a serviços com previsão de conclusão apenas em maio de 2021, o que demonstra que as obras não se encontravam concluídas à época da emissão.

Com efeito, o atestado expressamente coloca que *“os serviços realizados foram contemplaram a responsabilidade pela contratada ou por terceiros”*. Descartados os erros gramaticais, tal redação gera ambiguidade quanto à efetiva responsabilidade da consorciada, impedindo a adequada distinção do grau de execução e do montante de investimento efetivamente realizado pela NS Empreendimentos Imobiliários LTDA daqueles eventualmente executados e viabilizados por terceiros.

Em vista do lapso temporal decorrido entre a emissão do atestado e a presente licitação, verifica-se a inobservância dos requisitos contidos nas alíneas do item 16.5.14 do Edital. Em especial, suscitaram dúvidas quanto ao atendimento das alíneas “c”, “d” e “f” que estabelecem os requisitos mínimos a serem observados pelos atestados que devem apresentar, de forma clara e inequívoca, (i) o percentual de participação do licitante no empreendimento; (ii) a data de início e de término da realização dos serviços a que se refere; e (iii) a descrição das atividades exercidas pelo licitante.

No mesmo sentido, não foi possível localizar o atendimento à exigência do item 16.5.15 do Edital, não tendo sido identificada a documentação comprobatória da condição de representante do emitente para “José Ricardo Lemos Rezek” e “Ricardo Maziero de Oliveira”, ambos signatários do atestado em análise. Contudo, foi realizada diligência de ofício por meio de consulta à JUCESP em busca do Contrato Social Consolidado à época da referida emissão para verificar a condição de representantes dos signatários do atestado. Dessa forma, foi obtida a 17ª Alteração do Contrato Social da NS Empreendimentos Imobiliários LTDA (Anexo III desta Ata) em que restam comprovados os poderes de representação dos emitentes citados acima.

Para este atestado ser aceito, é necessária a complementação das informações com discriminação clara e individualizada dos investimentos efetivamente realizados pela NS Empreendimentos Imobiliários LTDA, incluindo a indicação precisa dos valores executados e da efetiva conclusão dos serviços objeto do atestado, em conformidade com as exigências estabelecidas no item 16.5.14 "c", "d" e "f" do Edital.

1.5.2.3. Conclusão

Diante da análise documental realizada, verifica-se que os atestados apresentados requerem esclarecimentos adicionais quanto às informações apresentadas 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 impede a contabilização precisa dos montantes aplicados em cada projeto de infraestrutura, caso a apresentação do atestado objetive a comprovação destes.

Quanto ao atestado do empreendimento Reserva Raposo, observa-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 limita 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. Dessa forma, conclui-se que a documentação apresentada não permite a comprovação indiscutível do cumprimento integral do disposto no subitem 16.5.1, "b", sendo necessária a apresentação de informações complementares para que a adequada análise de habilitação técnica possa ser realizada.

2. DA DECISÃO

Esta análise demonstrou a conformidade dos documentos de habilitação quanto ao caráter geral, jurídico, econômico-financeiro e de regularidade fiscal, social e trabalhista.

Para que esta CEL possa emitir parecer sobre a habilitação técnica, são necessárias elucidações e complementações conforme explicado ao longo desta Ata.

Assim, **decidimos pela abertura de prazo para diligências à licitante Consórcio Novo Dom Pedro**, conforme prerrogativa prevista no subitem 20.2 do Edital combinado com o disposto no artigo 64, I da Lei Federal nº 14.133/2021, para que faça a complementação ou esclarecimentos fundamentados das informações incompletas a respeito de sua qualificação técnica.

As informações e documentos deverão ser entregues até as 23h59 do dia 27 de outubro de 2025, segunda-feira, em formato PDF por e-mail para o

endereço eletrônico: dompedro@prefeitura.sp.gov.br .

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



Fabio Dias Brito

Assessor II

Em 22/10/2025, às 15:39.



Cintia Oliveira Szajn

Gerente de Projetos

Em 22/10/2025, às 16:11.



GUSTAVO XIMENES PINTO

Analista de Regulação

Em 22/10/2025, às 16:19.



Denise Ferreira

Gerente

Em 22/10/2025, às 16:48.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **144825310** e o código CRC **7FFB1E3D**.
