

Concessão onerosa de uso do Complexo Anhembi para reforma, gestão, manutenção, operação e exploração.

Relatório com minutas preliminares de respostas às contribuições e aos questionamentos recebidos na Consulta Pública e na Audiência Pública

Contrato nº 014/2019-SGM

Introdução

O presente documento destina-se a registrar as minutas preliminares de respostas às contribuições e aos questionamentos recebidos e realizados, respectivamente, durante a audiência pública e o período de consulta pública, ambas referentes à Concessão onerosa de uso do Complexo Anhembi para reforma, gestão, manutenção, operação e exploração (“Concessão”).

Cabe relatar que a Audiência Pública fora realizada virtualmente em 30 de julho de 2020, podendo ser acessada mediante link do Zoom ou pelo Youtube, estando disponível em <https://www.youtube.com/watch?v=ORV0Km01pCQ>. A referida audiência apresentou os principais aspectos do modelo da Concessão e, complementarmente, recebeu sugestões e manifestações da sociedade civil, que serão delineadas na sequência (Anexo I).

O período de Consulta Pública, por sua vez, iniciou-se em 10 de julho de 2020 e foi encerrado em 8 de agosto de 2020. Ao final, 14 (quatorze) contribuições foram apresentadas por 10 (dez) agentes, cujo conteúdo apresentou variações de perguntas e sugestões. Tais contribuições passaram pelo escrutínio técnico desta SP Parcerias, conforme pode ser observado na continuidade (Anexo II).

Nesse sentido, ressalta-se que os Anexos I e II visam consolidar e reunir as contribuições e questionamentos recebidos, com as correspondentes avaliações e sugestões de resposta, em consonância ao esperado como produto 01 da Fase 04, segundo previsão da Ordem de Serviço nº 033278463/2020/CONTRATOS/SEDP/SGM/SEDP/SGM.

Por fim, consigna-se que o apoio técnico prestado por meio do presente produto insere-se no âmbito do Contrato nº 014/2019-SGM, celebrado entre esta SP Parcerias S.A. e a Secretaria do Governo Municipal.

ANEXO I – Relatório de contribuições da Audiência Pública

1. Contribuição n. 01

Autor
João Moreirão
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
Pontuou que o Complexo Anhembi foi construído com dinheiro público e com a finalidade de servir a sociedade. Coloca que o Complexo será concedido para a realização de eventos (à exclusão das exposições, que são minoria) que perturbam a população por conta do barulho, e que a empresa vencedora irá lucrar com base em eventos que estão fora da lei
Análise
O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária. Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.
Resultado
Aproveitada parcialmente

2. Contribuição n. 02

Autor
Raymundo Pedro
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
Tramitou na Câmara dos Vereadores um projeto de extinção da SPTURIS, projeto este no qual a maioria dos Vereadores, em conjunto com o Prefeito, acataram redação que daria tranquilidade aos funcionários, pois, no caso de extinção, todos os trabalhadores seriam absorvidos pelo Município. Pontuou que a proposta de redação contida no edital de concessão é agressiva. Solicitou, por fim, mudança na redação do edital (Anexo 3 do Caderno de Encargos, subitem 11.6.1), pois como funcionário e representante dos empregados se sente desrespeitado.

Análise

Na cláusula contratual sobre a transferência da gestão operacional do Complexo Anhembi (Cláusula 8ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato), foram incluídos dispositivos sobre o prazo da futura Concessionária receber e avaliar os currículos de colaboradores da São Paulo Turismo S.A.

Resultado

Aproveitada parcialmente

3. Contribuição n. 03

Autor

Rodolfo Andrade

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Valor do IPTU

Análise

Os carnês do IPTU foram disponibilizados no *data room* do site da Consulta Pública. Trata-se de dúvida que pode ser esclarecida mediante consulta a estes documentos.

Resultado

Aproveitada

4. Contribuição n. 04

Autor

André Guimarães

Documento

Minuta de Contrato

Contribuição/Questionamento

Se dentro dos 75 dias mencionados estão incluídos os eventos religiosos e, se sim, em que proporção. Se haverá mudanças na infraestrutura do Sambódromo, visto que o Sambódromo foi construído para o Carnaval. Por fim, perguntou acerca da Lei da Cidade Limpa, com relação aos 30 dias ofertados aos patrocinadores para publicidade, e se isso será considerado na concessão.

Análise

Questionamento realizado no âmbito da Audiência Pública, que objetivava esclarecer dúvidas sobre o disposto no Anexo II do Edital – Minuta de Contrato, o que foi feito durante a

Audiência Pública. O regramento das prerrogativas do Poder Concedente, principalmente do período de Utilização Preferencial do Sambódromo para o Carnaval, está na Cláusula 15ª da Minuta de Contrato. Nesse sentido, foram realizadas alterações no regramento, a fim de deixar mais clara a regulamentação da utilização do Sambódromo pela São Paulo Turismo S.A. para a realização dos eventos relacionados a ensaios e desfiles de agremiações associadas à Liga Independente das Escolas de Samba de São Paulo.

Resultado

Aproveitada

5. Contribuição n. 05

Autor

Leandro Matteucci

Documento

Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento

Questionou acerca do barulho provocado pelos eventos e pontuou que nos documentos editalícios não há previsão de mudanças nos regramentos para a aprovação dos eventos.

Análise

O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.

Resultado

Aproveitada

6. Contribuição n. 06

Autor

Cristiano Aparecido do Carmo Gueleri

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Manifestou indignação e repúdio na sua participação nesta Audiência Pública. Disse que a empresa, de 2012 a 2016, teve um faturamento anual médio de 240 milhões de reais, não

tendo havido necessidade de aporte da Prefeitura Municipal de São Paulo nesse período. Disse, também, que a informação de que a empresa é deficitária se iniciou com a assunção de nova gestão, em 2017, e que a solução dada foi a sua venda. Afirmou que os funcionários lutaram contra, pois entendiam que o processo estava repleto de irregularidades, tanto que o TCM/SP aceitou as representações protocoladas por eles, suspendendo o processo de venda. Informou que recebeu a notícia da concessão em uma reunião de Diretoria e que, nesta ocasião, questionou acerca do destino da empresa e de seus funcionários, não avistando futuro para eles. Pontuou que votou contra o projeto, assim como o Conselheiro de Administração Representante dos Empregados, Sr. Rogério Pereira Vicente. Mostrou-se impressionado, pois o próprio projeto de concessão mostra o potencial lucrativo da empresa, e que, exatamente por isso, é um ativo importante para a cidade e que não deve ser vendido, mas sim, preservado. Finalizou pontuando, novamente, que é contra o projeto e tudo que ele representa, e que a concessão não representa os interesses da cidade de São Paulo e dos trabalhadores.

Análise

Trata-se de manifestação que vai além dos assuntos que estão no escopo da Consulta Pública. Ressalta-se que foi incluída no preâmbulo do Edital a justificativa para a concessão do Complexo Anhembi.

Resultado

Não aproveitada

7. Contribuição n. 07

Autor

Maria Dicunto

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Perguntou qual seria a data do leilão

Análise

Questionamento realizado no âmbito da Audiência Pública, que objetivava esclarecer dúvida sobre a data da sessão pública para recebimento dos Envelopes dos licitantes, que será definida no momento de publicação da versão final dos documentos editalícios.

Resultado

Não aproveitada

8. Contribuição n. 08

Autor
Leandro Gamarano

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
Afirmou que os funcionários da SPTURIS possuem grande <i>know-how</i> na área de eventos e que se sentem abandonados neste processo de concessão. Disse que a empresa possui uma capacidade de investimento enorme e que as únicas soluções dadas são a venda das ações ou a concessão, questionando o porquê de o poder público não poder reinvestir na empresa. Questionou o porquê de não se optar por um projeto mais híbrido. Comentou que está havendo uma renúncia ao potencial do Anhembi e que não vê o projeto de concessão como algo interessante para o futuro da empresa. Comentou, por fim, que os funcionários têm muito a contribuir, porém não estão podendo participar do processo.

Análise
Contribuição acerca da motivação para a Concessão do Complexo Anhembi. Ressalta-se que foi incluída no preâmbulo do Edital a justificativa para formulação do projeto. As demais contribuições tratam de questões internas da São Paulo Turismo S.A., que estão fora do escopo da Consulta Pública.

Resultado
Não aproveitada

9. Contribuição n. 09

Autor
Rodolfo Andrade

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
Questionou se há algum estudo de mercado que justifica manter os 75.000 m ² do Pavilhão de Exposições já que na evolução do mercado mundial de eventos o qualitativo tem mais peso que o quantitativo, lembrando que a cidade de São Paulo já tem outros três pavilhões de exposições de grande porte.

Análise
As premissas utilizadas para os quantitativos de área de exposição foram pautadas na manutenção das áreas atualmente disponibilizadas no Complexo e consideradas importantes para o reposicionamento estratégico do equipamento.

Resultado
Não aproveitada

10. Contribuição n. 10

Autor
Francisca Lima
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Quais são as ações da SPTURIS para atendimento aos colaboradores afastados por conta do COVID-19
Análise
Questionamento que trata de assunto não abrangido pelo escopo da Consulta Pública.
Resultado
Não aproveitada

11. Contribuição n. 11

Autor
Geraldo Gomes
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
Embora a SPTuris tenha sido a recordista de reclamações no Psiu no último ano, devido aos "pancadões" a céu aberto nas Arenas Anhembi, o que levou a 3 multas e a interdição destes eventos e um processo em andamento no Ministério Público, não consta no Edital a exigência de intervenções para isolamento acústico para cumprimento à Lei do Silêncio
Análise
O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária. Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.
Resultado
Aproveitada

12. Contribuição n. 12

Autor
João Moreirão
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Comentou que a população não pagou essa estrutura para cedê-la para lucro privado e que nenhuma privatização ou concessão, no Brasil ou no mundo gerou empregos. Só provocaram demissões e precarização do trabalho. Questionou por que essa seria uma exceção.
Análise
Questionamento que trata sobre os motivos para a concessão do Complexo Anhembi. Ressalta-se que foi incluída no preâmbulo do Edital a justificativa para a concessão do Complexo Anhembi.
Resultado
Não aproveitada

13. Contribuição n. 13

Autor
Francisca
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Questionou, diante de uma pandemia que mundo está enfrentando, quais são as ações de intervenções nos casos de atendimento aos colaboradores principalmente na área da saúde
Análise
Questionamento que trata de assunto não abrangido pelo escopo da Consulta Pública.
Resultado
Não aproveitada

14. Contribuição n. 14

Autor
Raymundo Pedro
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Questionou quais são as atividades (típicas função/empregos/cargos) que serão transferidas aos concessionários.
Análise
Questionamento que objetivou esclarecer dúvidas sobre o objeto do projeto, que é a concessão onerosa de uso do Complexo Anhembi para reforma, gestão, manutenção, operação e exploração.
Resultado
Não aproveitada

15. Contribuição n. 15

Autor
Geraldo Gomes
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
Apresentou posição favorável ao direito dos moradores do entorno de dormirem em silêncio.
Análise
O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária. Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.
Resultado
Aproveitada

16. Contribuição n. 16

Autor
Renan Canela
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
Afirmou que a empresa não tem respeito quanto à altura do som com a vizinhança, provocando verdadeiro terror em quem mora em volta
Análise
O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária. Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.
Resultado
Aproveitada

17. Contribuição n. 17

Autor
Angelina Gaúna
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Como já mencionado aqui a sanção do projeto de lei que autoriza a extinção da SPTURIS foi publicada hoje. Também foi mencionado que há a intenção de não extingui-la para que permaneça na gestão de eventos e Turismo na Cidade de São Paulo. A SPTURIS tem uma expertise de décadas, e lembremos que até pouco tempo não havia na cidade de SP uma estrutura de Secretaria de Turismo. Em linha com tudo o que foi comentado aqui, qual o plano de participação dos empregados na exploração das atividades da SPTURIS na cidade de São Paulo? Nós os empregados não estamos sendo considerados como <i>stakeholders</i> e isso é prejudicial aos empregados, à empresa e a todo o projeto. Sugiro que audiências como essas ocorram também internamente, ainda que virtuais por causa da pandemia, para que possamos ter participação efetiva. Todos querem um Anhembi forte e pujante. Falta acreditarmos que vamos fazer parte dessa pujança
Análise
Contribuição que trata de questões internas da São Paulo Turismo S.A., que estão fora do escopo da Consulta Pública.

Resultado

Não aproveitada

18.Contribuição n. 18**Autor**

Leandro Matteucci

Documento

Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento

Vejo a concessão do Anhembi como algo positivo, para gerar renda, empregos e otimização do local, desde que seja em harmonia com a vizinhança respeitando os limites de decibéis, principalmente em relação aos shows realizados de madrugada. Isso é fundamental para o sucesso da Concessão, lembrando que temos um grupo organizado chamado Anhembi Queremos Dormir que está ativo na luta dos nossos direitos e cumprimento da lei. O barulho de madrugada causado pelo Anhembi também causa problema econômico, como desvalorização dos imóveis dos arredores e degradação do bairro.

Análise

O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.

Resultado

Aproveitada

19.Contribuição n. 19**Autor**

Maurice Castro

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Há algum atual ativo/ atividade/função da SPTURIS a ser gerido diretamente pela Prefeitura? Qual? Por que foi escolhido assim?

Análise
Contribuição que trata de questões internas da São Paulo Turismo S.A., que estão fora do escopo da Consulta Pública.

Resultado
Não aproveitada

20.Contribuição n. 20

Autor
André Guimarães

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
Questionou se, durante a concessão, as intervenções a serem realizadas no Sambódromo serão de responsabilidade da SPTURIS, do concessionário ou da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Análise
Contribuição que procurou esclarecer dúvidas sobre os documentos editalícios. No âmbito da Concessão do Complexo Anhembi, todas as obras a serem realizadas na área da concessão são de inteira responsabilidade do futuro concessionário, conforme disposto no Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária. Tal obrigação não inclui eventuais instalações e intervenções temporárias no Sambódromo que forem necessárias para a organização do Carnaval, conforme previsto na subcláusula 15.2 do Anexo II do Edital - Minuta de Contrato.

Resultado
Não aproveitada

21.Contribuição n. 21

Autor
Raymundo Pedro

Documento
PNR

Contribuição/Questionamento
A outorga fixa mínima é de R\$ 54 milhões por 30 anos de concessão. A Comissão de Licitação poderia detalhar, publicando a planilha de como chegaram a esse valor?

Análise

O Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência contém a previsão de todas as informações, projeções e critérios que embasam o valor mínimo da Outorga Fixa.

Resultado

Não aproveitada

22.Contribuição n. 22

Autor

Yara

Documento

Não especificado

Contribuição/Questionamento

Com base nos estudos que vocês já fizeram, acreditam no sucesso da Concessão? Existe demonstração de interesse privado?

Análise

Trata-se de questionamento que foi respondido durante a Audiência Pública. Os estudos realizados na modelagem da concessão do Complexo Anhembi demonstram a viabilidade do projeto. Ademais, ao longo do processo de Consulta Pública recebeu-se expressiva quantidade de contribuições, bem como se observou número elevado de participantes na Audiência Pública.

Resultado

Não aproveitada

23.Contribuição n. 23

Autor

Raymundo Pedro

Documento

Plano de Negócios de Referência

Contribuição/Questionamento

A Prefeitura afirmou que a concessionária fará investimentos de R\$ 141 milhões no Anhembi por todo o período de 30 anos, mas não detalhou o que será feito obrigatoriamente nos três anos iniciais. A comissão pode fornecer a lista de obras e os valores de cada obra?

Análise

As informações solicitadas constam no Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência.

Resultado

Não aproveitada

ANEXO II – Relatório de contribuições da Consulta Pública

1. Contribuição n. 1

Autor
Rolf Pickert
Meio
E-mail
Documento
Plano de Negócios de Referência
Contribuição/Questionamento
<p>Primeiramente gostaria de parabenizar pela iniciativa de se efetuar a concorrência internacional para a concessão do Complexo Anhembi.</p> <p>Estudando o material disponibilizado, me surgiram duas dúvidas:</p> <ul style="list-style-type: none">- qual seria o cronograma macro desta licitação (consulta pública, visita técnica, entrega das propostas, etc.)?- existe a possibilidade de se efetuar a demolição total do pavilhão de exposições e do palácio de convenções, para posterior construção considerando os parâmetros descritos no 05-030494929_Minuta_Anexo_IV_do_Edital_PNR?
Análise
<p>O cronograma do processo de licitação será estabelecido pela versão final do Edital, a ser publicada pela São Paulo Turismo S.A. Quanto à demolição das estruturas atuais e condições construção de novas estruturas, informa-se que tal possibilidade pode ser encontrada no item 2. Diretrizes de Projeto e Obra do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.</p>
Resultado
Não aproveitada

2. Contribuição n. 2

Autor
Lúcia C. Chagas

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
<p>Sou proprietária de uma unidade no Hotel Holiday Inn Anhembi, vizinho à área pretendida à Concessão, conheço a documentação do empreendimento. Assim, como contribuição a V.Sas, solicito ser substituída a matrícula 155.260 por outra mais atual, vez que esta matrícula sofreu uma correção “ex-offício” em AV.05, em 23/04/2019, para consignar a descrição completa da servidão permanente de passagem e suas restrições.</p> <p>Esta mesma informação publiquei ainda há pouco no site http://consultapublica.spturis.com.br/consulta-publica-concessao-do-anhembi-2020, conforme anexo, porém apareceu com horário errado e constou que aguarda “moderação”. Segue no anexo a matrícula 155.260, datada de abril/19, emissão posterior ao documento do anexo, que é de 2018.</p>

Análise
As servidões e outras condições do imóvel devem ser integralmente observadas pela futura concessionária, sem prejuízo da substituição da documentação por sua versão atualizada. De todo modo, informa-se que as matrículas sobre as áreas do Complexo Anhembi serão publicadas em sua versão mais recente, que datam de setembro de 2020.

Resultado
Aproveitada

3. Contribuição n. 3

Autor
Leandro Matteucci

Meio
E-mail

Documento
Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento
<p>Olá, bom dia.</p> <p>Meu nome é (...), pertencço à organização de moradores "Anhembi Queremos Dormir" os quais já sofreram inúmeras vezes com os shows frequentes totalmente irregulares e fora da lei com música alta de madrugada acima do limite permitido (geralmente funk e música eletrônica) na área aberta do Sambódromo do Anhembi sem deixar a vizinhança toda dormir.</p> <p>Por favor, qual será a medida tomada para acabar com essa situação irregular e absurda?</p> <p>Sou morador do bairro da Casa Verde no entorno do Sambódromo do Anhembi há mais de 30 anos. Estou colocando em cópia deste e-mail colegas e amigos que também sofrem com o problema, além de outros envolvidos responsáveis pelo assunto.</p> <p>Gostaria de ressaltar que após a administração do João Dória o Sambódromo do Anhembi passou a ser utilizado de forma irregular, com shows que duram a madrugada toda em área aberta e sem isolamento acústico que não deixam a vizinhança toda dormir. Até antes da administração do João Dória os shows acabavam aproximadamente às 23h da noite e as caixas de som não eram tão potentes, sem atrapalhar o sono da vizinhança.</p> <p>Os shows frequentes atuais que causam problemas costumam iniciar às 23h da noite e terminam às 10h do dia seguinte, geralmente são festas de funk ou música eletrônica com caixas de som super potentes. Um situação absurda e surreal, totalmente fora da lei que impede o trabalhador, vizinho do Sambódromo, de dormir. Esse problema está afetando a saúde mental e física das famílias assim como o desempenho no trabalho devido à falta de sono causada pelo Sambódromo do Anhembi com os shows de madrugada. Além disso os imóveis da região estão se desvalorizando devido à essa irregularidade do Sambódromo do Anhembi.</p> <p>Lembrando que o Carnaval não causa qualquer problema, pelo fato do som ser acústico, de volume mais baixo e ocorrer apenas uma vez ao ano. A área aberta do Sambódromo do Anhembi foi criada justamente para sediar o Carnaval de SP e eventos, mas não tem condição alguma de sediar shows de madrugada com caixas de som potentes, pois afeta o sono de toda a vizinhança devido à falta de isolamento acústico.</p> <p>Os moradores já estão organizados há tempos, já denunciamos à imprensa (entrevista na Record com diversos moradores, inclusive uma mãe denunciando que seu filho está com desempenho prejudicado na escola por não dormir direito), em jornais da região, tivemos reunião com secretário, abrimos reclamações em diversos canais como o 156, Reclame Aqui, etc...</p> <p>Por favor, aguardamos retorno e solução quanto à essa situação irregular que seria proibida em qualquer país minimamente civilizado do mundo.</p> <p>Somo sim a favor do uso do Anhembi para gerar renda e emprego, mas desde que respeitando a lei, de forma civilizada e respeitando o sono dos moradores do entorno.</p> <p>Temos diversas medições do PSIU nos nossos bairro demonstrando que em madrugadas de shows na área aberta do Sambódromo do Anhembi o ruído chega em nosso bairro com nível de Decibel muito acima do permitido por lei. Mesmo fechando as janelas das nossas moradias</p>

o vidro chega a tremer de tão alto que é o som.

Análise

O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.

Resultado

Aproveitada

4. Contribuição n. 4

Autor
Raymundo Pedro Gonçalves Filho

Meio
E-mail

Documento
Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento
<p>Pergunta sobre a contratação pela concessionária dos funcionários da São Paulo Turismo S/A, de acordo com o subitem 11.6.1, do Anexo III do Contrato, publicado na Minuta da CONSULTA PÚBLICA SPTURIS Nº 01/2020.</p> <p>Tendo em vista que, conforme o Anexo III do Contrato, referente ao Caderno de Encargos da Concessionária, “item 11 – Encargos de Administrativo” e subitem “11.6.1, há a seguinte indicação: “Na constituição da equipe de trabalho inicial a CONCESSIONÁRIA deve empregar melhores esforços para contratação dos funcionários da SPTURIS que atuam nas atividades típicas que lhe serão transferidas. Para tanto a CONCESSIONÁRIA receberá do PODER CONCEDENTE currículos de funcionários da SPTURIS, cuja inclusão no processo seletivo é obrigatória”, as questões a serem esclarecidas e detalhadas referem-se a quais serão os “melhores esforços para contratação dos funcionários da SPTURIS”, bem como fornecer a descrição de quais são “as atividades típicas que lhe serão transferidas”, bem como, de quais funções e cargos afetam, de acordo com o “Resumo Geral por Cargo” da SPTuris, que lista: advogado, agente de apoio, agente de manutenção, analista administrativo, analista de comunicação, analista de TI, analista de eventos turismo, analista de negócios e vendas, assistente administrativo, assistente de vendas, auxiliar administrativo, auxiliar de enfermagem do trabalho, auxiliar de limpeza, bombeiro civil, contador, eletricista, engenheiro de segurança do trabalho, especialista em engenharia e arquitetura, jardineiro, médico do trabalho, motorista, operador de redes, dados e voz, operador de caixa, operador de tráfego, produtor de eventos, recepcionista, repórter fotográfico, secretária, supervisor de arrecadação, supervisor de operação, técnico em segurança do trabalho, técnico em telecomunicações, técnico em turismo, vigilante e vigilante supervisor, conforme descrito no Portal da Transparência da SPTuris, em http://spturis.com.br/transparencia2020/download/tabela-de-cargos-e-salarios/?wpdmdl=752&refresh=5ede899cd3add1591642524</p>

Análise
Acerca do objeto da Concessão, ressalta-se que ele envolve a transferência do direito de utilização do Complexo Anhembi para sua gestão, operação, reforma, manutenção e exploração. Quanto à decisão sobre quais colaboradores serão contemplados pelo referido subitem 11.6.1 do Caderno de Encargos da Concessionária, trata-se de uma questão interna da São Paulo Turismo S.A. que não está no escopo da consulta pública.

Resultado
Não aproveitada

5. Contribuição n. 5

Autor

Geraldo Gomes

Meio

E-mail

Documento

Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento

Quais as exigências de melhorias acústicas previstas no Edital, haja vista que no ano passado o Complexo Anhembi foi multado por 3 (três) vezes pelo Psiu, levando à sua interdição, além do processo que corre no Ministério Público por descumprir os limites da Lei do Silêncio?

Análise

O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.

Resultado

Aproveitada

6. Contribuição n. 6

Autor
Vanessa Vioto
Meio
E-mail
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Gostaria das regras de participação desta Consulta Pública e que documentos posso e devo enviar para fazer parte dela? Encontrei a data limite para participar da Consulta Pública neste link. http://www.spturis.com/consultapublicaanhemi/ No breve aguardo de notícias.
Análise
Trata-se de questionamento que objetiva o esclarecimento de dúvidas sobre o procedimento da Consulta Pública, não versando sobre nenhum dos documentos editalícios submetidos ao presente procedimento de participação social.
Resultado
Não aproveitada

7. Contribuição n. 7

Autor
Fabricio Matos Mendes

Meio
E-mail

Documento
Edital

Contribuição/Questionamento
<p>Solicitamos cordialmente a inclusão no edital de um plano de transição que conste algumas garantias explícitas para que todos os eventos ora contratados sejam mantidos após concessão e preservados sem prejuízo nas suas realizações.</p> <p>Em outras palavras, reiteramos o desejo de realizar o nosso evento previsto para abril de 2021 com a mesma viabilidade operacional do momento da contratação anterior à concessão e sem nenhuma interferência negativa ou obstrução do espaço locado, provenientes dessa nova administração.</p>

Análise
<p>A cláusula 8ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato prevê a obrigação da futura Concessionária sub-rogar, no prazo de 30 (trinta) dias após a data da ordem de início, os contratos de eventos celebrados previamente entre Poder Concedente e particulares. Nesse sentido, a subcláusula 12.2, letra 'mmm' da Minuta de Contrato prevê que a futura Concessionária terá a obrigação de assumir e cumprir os contratos de eventos a serem realizados nos anos de 2020, 2021 e 2022, celebrados pelo Poder Concedente até a data da ordem de início da Concessão.</p>

Resultado
Aproveitada

8. Contribuição n. 8

Autor
Dayanna de Carvalho Barroso
Meio
E-mail
Documento
Edital, Plano de Negócios de Referência, Minuta de Contrato, Mecanismo de Pagamento da Outorga, Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
<ol style="list-style-type: none">1. Utilização preferencial de parte do Complexo pela Prefeitura Municipal de São Paulo por 75 dias/ano<ol style="list-style-type: none">a. Reforçar/esclarecer no texto do Edital qual(is) equipamento(s) do Complexo deverão ser cedidos pelo Concessionário. Há o entendimento que será apenas o Sambódromo, mas em alguns momentos o texto se refere ao Complexo;b. Detalhamento de quais são os eventos, além do Carnaval, nessa condição, e se alguma outra área/equipamento precisará ser disponibilizada(o);c. Deixar claro quais são os dias a serem cedidos;d. Esclarecer de quem é a responsabilidade das despesas diretas (água, energia, limpeza, avarias, etc) para a realização desses eventos. Sugerimos que não fiquem a cargo do Concessionário.2. Outorga variável e Plano de Negócios<ol style="list-style-type: none">a. Esclarecido que a receita dos empreendimentos associados também será contabilizada para fins de apuração da outorga variável, porém reforçar no texto do Edital;b. Para a viabilidade financeira da operação pelo Concessionário, sugerimos rever o percentual de 14% ROB. Indicamos alterar o percentual para 10% ROB, de acordo com as premissas praticadas no mercado.3. Qualificação Técnica<ol style="list-style-type: none">a. Para garantir a qualificação técnica de um possível Concessionário, esclarecer se é obrigatório:<ol style="list-style-type: none">i. ser proprietário de espaços de eventos (exposições, convenções ou multiuso), ouii. atestar apenas qualificação de gestão/administração/operação de espaços dessa natureza.4. Programa de Intervenção<ol style="list-style-type: none">a. Sugerimos a adequação do texto para que seja permitido como complemento do Pavilhão de Exposições, parte do que já encontra-se construído (Pavilhão Oeste).5. Empreendimentos Associados<ol style="list-style-type: none">a. Os empreendimentos associados também se tornam bens reversíveis ao poder público após o fim do prazo de concessão. Entendemos que não faz sentido essa determinação, uma vez que o investimento será 100% do Concessionário, com a divisão de receitas da exploração ao longo do tempo. Isso também pode limitar a aprovação/implantação de alguns possíveis usos, uma vez que o município pode não ter condições de receber e operar algumas atividades no futuro.

Sugerimos a alteração dessa premissa da Concessão.

6. Documentação válida que atesta o funcionamento de eventos/convenções nas edificações existentes
 - a. Solicitamos a disponibilização para consulta, junto aos anexos do Edital, da documentação válida que atesta o funcionamento de eventos/convenções nas edificações existentes – AVCB, AFLR, e/ou outros, para entendermos se há algum risco operacional iminente, e/ou se o Concessionário terá que já fazer renovações logo que assumir a operação.

7. Regularidade: terreno e edificações
 - a. Ainda têm matrículas pendentes de retificação (para subtração da porção de 36.919,95m²). Esclarecer se a responsabilidade desse trâmite será do Concessionário ou continua à cargo do município (até porque envolve outras áreas municipais);
 - b. Verificamos que as edificações passaram por processo de anistia (2002 – 2018), mas seria importante a confirmação da real situação de regularidade (diferenças entre o real x regularizado), para que não haja impeditivos a obtenção de documentação para a operação/realização dos eventos;
 - c. Deixar claro se o processo de tombamento municipal foi arquivado definitivamente, ou se ainda existe possibilidade de continuidade do trâmite, nessa ou outra instância.
 - d. Quais seriam os riscos/impeditivos para a operação, ampliações, novas construções (no Complexo e Empreendimentos Associados) e melhorias/reformas a serem feitas pelo Concessionário, caso o tombamento, ou outra mudança de cunho legal/urbano aconteça?
 - e. Existe algum passivo ambiental, legal, ou de qualquer outra natureza sobre os terrenos/matrículas ou edificações?

8. Colaboradores
 - a. Esclarecer como fica a situação dos colaboradores (diretos e indiretos) da SP Turis, ou outras empresas do Poder Concedente vinculados ao funcionamento do Complexo, após a concessão.
 - b. O Concessionário fica obrigado a absorver em seu quadro de colaboradores um percentual ou a totalidade dos colaboradores atualmente?
 - c. No caso de desligamento dos colaboradores, em função da concessão, os trâmites e custos ficam a cargo da Concessionária ou Poder Concedente?

9. Prazo para apresentação das propostas
 - a. Sugerimos que o prazo para a apresentação das propostas seja maior que o mínimo exigido legalmente, pós publicação do Edital.

Análise

1. A redação das subcláusulas do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato que tratam da Utilização Preferencial foi alterada, a fim de especificar as informações sobre essa prerrogativa do Poder Concedente.
2. - O Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência contém a previsão de todas as informações, projeções e critérios que balizam os valores das outorgas que integram os documentos editalícios; pontua-se que o modelo econômico-financeiro proposto considera uma taxa interna de retorno (TIR) em linha com a praticada no mercado. Por sua vez, as disposições do Anexo IV do Contrato – Mecanismo de Pagamento da Outorga, foram alteradas de maneira a explicitar a participação das receitas oriundas de empreendimentos associados na parcela de Outorga Variável.

3. A redação dos itens do Edital que tratam da qualificação técnica foi modificada para evitar dúvidas dos interessados e esclarecer as expertises técnicas que deverão constar nos documentos do Envelope 2 da licitação.

4. Programa de Intervenção

a. É permitida a manutenção do Pavilhão de Exposições, desde que mantida a área locável e realizadas as adequações necessárias ao cumprimento das disposições do Caderno de Encargos da Concessionária.

5. Empreendimentos Associados

a. Todas as benfeitorias realizadas na área da concessão serão reversíveis ao final da concessão, uma vez que farão parte do imóvel, que é de propriedade do Poder Concedente.

6. Documentos solicitados são de posse da São Paulo Turismo S.A., que avaliará a pertinência da divulgação em *data room* do procedimento de licitação.

7. Regularidade: terreno e edificações

a. As matrículas estão em processo de regularização e tal procedimento é de responsabilidade do poder concedente

b. Informações solicitadas são de posse da São Paulo Turismo S.A., que avaliará a pertinência da divulgação em *data room* do procedimento de licitação.

c. O processo de tombamento pelo Conpresp foi arquivado no ano de 2017, conforme Resolução 36/17 - Arquivamento da APT do Parque Anhembi.

d. Os eventuais riscos de licenciamento e construção de novas estruturas estão alocados ao poder concedente, conforme Cláusula 23ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato.

e. Informações sobre passivos ambientais pode ser consultada no Subanexo X do Memorial Descritivo – Avaliação Ambiental Prévia. Informações sobre eventuais encargos de outra de natureza constam em documentos que são de posse da São Paulo Turismo S.A., que avaliará a pertinência da divulgação em *data room* do procedimento de licitação.

8. O objeto da concessão trata do direito de utilização do Complexo Anhembi, não envolvendo a transferência de vínculo empregatício com os atuais colaboradores da São Paulo Turismo S.A., que continuarão a ela vinculados mesmo após a assinatura do contrato de concessão. Nesse sentido, eventuais desligamentos serão de responsabilidade exclusiva do Poder Concedente. Ressalta-se que a futura Concessionária terá a obrigação de receber e avaliar os currículos de colaboradores da SP Turis que manifestem desejo de participar de processo seletivo para contratação de colaboradores pela Sociedade de Propósito Específico que irá operar o Complexo Anhembi, conforme previsto na cláusula 8ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e no subitem 11.6.1 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

9. O cronograma do processo de licitação será estabelecido pela versão final do Edital, a ser publicada pela São Paulo Turismo S.A.

Resultado

Aproveitada parcialmente

9. Contribuição n. 9

Autor
Iara Lúcia C. Chagas
Meio
Comentário no Site
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
Sou proprietária de uma unidade no Hotel Holiday Inn Anhembi, vizinho à área pretendida à Concessão, conheço a documentação do empreendimento. Assim, como contribuição a V.Sas, solicito ser substituída a matrícula 155.260 por outra mais atual, vez que esta matrícula sofreu uma correção “ex-offício” em AV.05, em 23/04/2019, para consignar a descrição completa da servidão permanente de passagem e suas restrições.
Análise
As servidões e outras condições do imóvel devem ser integralmente observadas pela futura concessionária, sem prejuízo da substituição da documentação por sua versão atualizada. De todo modo, informa-se que as matrículas sobre as áreas do Complexo Anhembi serão publicadas em sua versão mais recente, que datam de setembro de 2020.
Resultado
Aproveitada

10. Contribuição n. 10

Autor
Francisca F. Lima da Silva
Meio
Comentário no Site
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
<p>Tendo em vista a representatividade da Empresa São Paulo Turismo S/A, frente ao Eventos da cidade de São Paulo;</p> <p>Fico muito preocupada com o futuro desse segmento no atendimento de: feiras, carnaval, shows, bailes de formaturas, apresentações, palestras e teatro. Todo esse contexto tem um significado extremamente importante na geração de renda, empregabilidade e principalmente nos valores na cultura dos cidadãos da cidade e do país e dos investidores e turistas.</p> <p>No caso da concessão na minha opinião que a empresa desse segmento aos projetos e a execução dos mesmos. Seguindo:</p> <ul style="list-style-type: none">. Metodologia para organizar (CANVAS). Conjunto de conhecimentos (Capital humano).
Análise
A contribuição aborda tema que se refere às atividades da São Paulo Turismo S.A. que não se referem diretamente à concessão do Complexo Anhembi. Tal questão foge do escopo da Consulta Pública.
Resultado
Não aproveitada

11.Contribuição n. 11

Autor
Raymundo Pedro Gonçalves Filho
Meio
Comentário no Site
Documento
Não especificado
Contribuição/Questionamento
<p>No projeto de lei 749/19 que extingue a empresa São Paulo Turismo, houve uma grande manifestação entre os vereadores em apoio aos 350 funcionários concursados para que não houvesse nenhuma demissão, esta nova redação que trata dos funcionários no projeto de concessão trás uma grande possibilidade de demissões.</p> <p>Queremos apenas a garantia de continuar empregados públicos prestando o melhor serviço para nossa cidade de São Paulo.</p>
Análise
<p>A decisão sobre os colaboradores da São Paulo Turismo S.A. foge do escopo da consulta pública. De todo modo, ressalta-se que, na cláusula contratual sobre a transferência da gestão operacional do Complexo Anhembi (Cláusula 8ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato), foram incluídos dispositivos sobre o prazo da futura Concessionária receber e avaliar os currículos de colaboradores da São Paulo Turismo S.A.</p>
Resultado
Não aproveitada

12.Contribuição n. 12

Autor
Leandro Macedo Matteucci

Meio
Comentário no Site

Documento
Caderno de Encargos da Concessionária

Contribuição/Questionamento
<p>Não estou vendo itens ou cláusulas tratando do problema do barulho causado por shows de madrugada no Sambódromo do Anhembi e gostaria que esse problema importante fosse levando em conta, conforme eu descrevo abaixo.</p> <p>Pertenço à organização de moradores “Anhembi Queremos Dormir” os quais já sofreram inúmeras vezes com os shows frequentes totalmente irregulares e fora da lei com música alta de madrugada acima do limite permitido (geralmente funk e música eletrônica) na área aberta do Sambódromo do Anhembi sem deixar a vizinhança toda dormir.</p> <p>Por favor, qual será a medida tomada para acabar com essa situação irregular e absurda?</p> <p>Sou morador do bairro da Casa Verde no entorno do Sambódromo do Anhembi há mais de 30 anos. Estou colocando em cópia deste e-mail colegas e amigos que também sofrem com o problema, além de outros envolvidos responsáveis pelo assunto.</p> <p>Gostaria de ressaltar que após a administração do João Dória o Sambódromo do Anhembi passou a ser utilizado de forma irregular, com shows que duram a madrugada toda em área aberta e sem isolamento acústico que não deixam a vizinhança toda dormir. Até antes da administração do João Dória os shows acabavam aproximadamente às 23h da noite e as caixas de som não eram tão potentes, sem atrapalhar o sono da vizinhança.</p> <p>Os shows frequentes atuais que causam problemas costumam iniciar às 23h da noite e terminam às 10h do dia seguinte, geralmente são festas de funk ou música eletrônica com caixas de som super potentes. Um situação absurda e surreal, totalmente fora da lei que impede o trabalhador, vizinho do Sambódromo, de dormir. Esse problema está afetando a saúde mental e física das famílias assim como o desempenho no trabalho devido à falta de sono causada pelo Sambódromo do Anhembi com os shows de madrugada. Além disso os imóveis da região estão se desvalorizando devido à essa irregularidade do Sambódromo do Anhembi.</p> <p>Lembrando que o Carnaval não causa qualquer problema, pelo fato do som ser acústico, de volume mais baixo e ocorrer apenas uma vez ao ano. A área aberta do Sambódromo do Anhembi foi criada justamente para sediar o Carnaval de SP e eventos, mas não tem condição alguma de sediar shows de madrugada com caixas de som potentes, pois afeta o sono de toda a vizinhança devido à falta de isolamento acústico.</p> <p>Os moradores já estão organizados há tempos, já denunciamos à imprensa (entrevista na Record com diversos moradores, inclusive uma mãe denunciando que seu filho está com desempenho prejudicado na escola por não dormir direito), em jornais da região, tivemos reunião com secretário, abrimos reclamações em diversos canais como o 156, Reclame Aqui, etc...</p> <p>Por favor, aguardamos retorno e solução quanto à essa situação irregular que seria proibida em qualquer país minimamente civilizado do mundo.</p> <p>Somo sim a favor do uso do Anhembi para gerar renda e emprego, mas desde que respeitando a lei, de forma civilizada e respeitando o sono dos moradores do entorno. O uso inadequado do Sambódromo do Anhembi com shows de madrugada em espaço aberto com música alta</p>

que não deixam os moradores dos bairros vizinhos dormirem é um problema grave que prejudica a economia da cidade ao desvalorizar os imóveis do entorno, afastar a classe média do local, enfraquecendo a economia local e degradando os bairros. É preciso uma coexistência civilizada e dentro da lei, o que não vem ocorrendo.

Temos diversas medições do PSIU nos nossos bairro demonstrando que em madrugadas de shows na área aberta do Sambódromo do Anhembi o ruído chega em nosso bairro com nível de Decibel muito acima do permitido por lei. Mesmo fechando as janelas das nossas moradias o vidro chega a tremer de tão alto que é o som.

Durante o período de pandemia os eventos estão paralisados.

Porém me preocupa como será o funcionamento do Sambódromo do Anhembi após o fim da pandemia.

O problema do barulho com os shows de madrugada é insuportável.

Análise

O Concessionário deve respeitar toda a legislação vigente, inclusive com relação ao PSIU, conforme a Cláusula 3ª do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato e o item 10.11 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária.

Além disso, o do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária previu especificamente em seus itens 6.2.3 e 6.20, que sempre que possível deve-se empregar técnicas construtivas que visem a redução de ruídos e minimizem eventuais impactos sonoros do projeto.

Resultado

Aproveitada

13.Contribuição n. 13

Autor
Roberto D. O. Belleza
Meio
Comentário no Site
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
<p>Apenas a título de adequação de expressões utilizadas quando se refere às pessoas com deficiência, termos como “pessoa(s) portadora(s) de deficiência” ou “necessidades especiais” e “pessoa(s) com necessidades especiais” são incorretas. O termo oficial e correto que foi definido pela Convenção das Nações Unidas sobre o Direito das Pessoas com Deficiência é “Pessoa(s) com Deficiência”.</p> <p>Solicito esta correção em: CAPÍTULO I – DAS DIRETRIZES: Item 1.12 – Substituir “pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida” por “pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida”.</p>
Análise
<p>O item 1.12 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária foram alterados, a fim de adequar o termo indicado. Assim, a nova redação utiliza o termo “pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida”.</p>
Resultado
Aproveitada

14. Contribuição n. 14

Autor
Roberto D. O. Belleza
Meio
Comentário no Site
Documento
Caderno de Encargos da Concessionária
Contribuição/Questionamento
CAPÍTULO II – DAS ESPECIFICAÇÕES: Item 6.23.4 – Substituir “portadores de necessidades especiais” por “pessoas com deficiência”; CAPÍTULO IV – DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL; Item 16.6 – Substituir “deficientes físicos” por “pessoas com deficiência física”
Análise
Os itens 6.23.4 e 16.6 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária foram alterados, a fim de adequar o termo indicado. Assim, a nova redação utiliza o termo “pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida”.
Resultado
Aproveitada

15.Contribuição n. 15

Autor
Rodolfo Andrade

Meio
E-mail

Documento
Edital, Plano de Negócios de Referência, Minuta de Contrato, Caderno de Encargos da Concessionária e Mecanismo de Pagamento da Outorga

Contribuição/Questionamento
<p>- Outorga Variável (10MBRL ou 14% do FAT BRUTO): a exemplo de processos de concessões no Brasil e conhecendo a operação de espaços de eventos há mais de 20 anos reiteramos que o valor proposto no certame é muito além do que se pratica (entre 1% a 5% de benchmark). A operação de um complexo de eventos tem margens reduzidas, altos investimentos e outros fatores que fazem com que assumir a equação proposta de 14% não faz sentido para o projeto. Além disso, em projetos a longo prazo (Concessões de diversas modalidades) a Taxa Interna de Retorno (TIR) esperada varia de 8,5% a 12% (em média). Além disso o IPTU, projetado nesta Concessão, é uma forma de remuneração para o Poder Público que já excede, na prática, em 99% das Concessões de Complexo de Eventos.</p> <p>- Manutenção dos 74.700m² do Pavilhão Norte/Sul (como obrigação): atualmente a cidade de São Paulo tem uma grande quantidade de metragem quadrada disponível para as Feiras e Exposições. Com a consolidação dos eventos e a concentração dos mesmos nas grandes Promotoras a manutenção dos 74.700m² do Pavilhão do Anhembi não atenderá demandas reprimidas. Fora todo o custo para reformar as atuais estruturas. A necessidade de uma área de Feiras e Exposições será dimensionada conforme o projeto do Centro de Convenções (que deve ser o objeto principal para a Concessão do Anhembi). Sugere-se que as restrições (definidas no item 4 do Anexo III do Edital – Caderno de Encargos da Concessionária) sejam flexibilizadas mantendo o total de metragem quadrada, para áreas de multiuso que atendam a demanda do mercado de eventos, não necessariamente os 74.700m² de Pavilhão de Exposição apenas.</p> <p>- Capex da área de eventos: avaliando os custos de Capex apresentamos entendemos que não condiz com o que deve ser feito nas atuais e futuras estruturas a serem construídas. Pelos nossos cálculos estimamos, no mínimo, 650MBRL no total para o Pavilhão e Centro de Convenções;</p> <p>- <i>Naming Rights</i> – Obrigação dos termos COMPLEXO ANHEMBI e Blackout Carnaval: manter o termo COMPLEXO ANHEMBI e Blackout no Naming durante o uso do Sambódromo (75 dias anuais) faz com que seja, comercialmente falando, inviável a geração desta receita no faturamento da concessão logo, reduzindo as projeções estimadas de receita;</p> <p>- Opex projetado: como as projeções de Opex não foram disponibilizadas (detalhadamente) não entendemos o que está sendo englobado no valor (em velocidade cruzeiro).</p> <p>- No item 14.8.1 do Edital: entende-se que a administração pública tem a intenção de transferir para o agente privado a validação da exequibilidade da proposta. Incluindo como</p>

requisito a contratação, pelo licitante, de uma instituição financeira autorizada pelo Banco Central. Este requisito obriga os licitantes a contratar Bancos a um elevado custo (estimado em R\$ 500.000,00) e com prazos de entrega superiores a 90 dias o que torna inviável sua entrega junto com o envelope de proposta, considerando os prazos ordinários em concorrências deste tipo.

- No item 6.7 do Caderno de Encargos: é sinalizado que o piso do Pavilhão de Exposições deve suportar 5.000kg/m² de resistência. O padrão é de 1.500kg/m². Então sugere-se 3.000kg/m².

- Utilização Preferencial (Sambódromo e Pavilhão) – além do Carnaval quais outros eventos são enquadrados como Utilização Preferencial pelo Poder Concedente? A idéia é evitar que agentes do mercado se utilizem de pedidos ao Poder Público datas gratuitas onde, afetará ainda mais os resultados financeiros da Concessão.

Análise

- Outorga Variável: O Anexo IV do Edital – Plano de Negócios de Referência contém a previsão de todas as informações, projeções e critérios que balizam os valores das outorgas que integram os documentos editalícios; pontua-se que o modelo econômico-financeiro proposto considera uma taxa interna de retorno (TIR) em linha com a praticada no mercado. Já em relação ao IPTU e sua possível vinculação aos valores de Outorga, cabe salientar que este imposto já é um ônus alocado ao Poder Concedente (SP Turis) e, por se tratar de imposto municipal devido por toda e qualquer propriedade privada com área construída, não deve ser considerado como remuneração pela Concessão.

- Pavilhão de Exposições: As premissas utilizadas para os quantitativos obrigatórios para área de exposição foram pautadas na manutenção das áreas atualmente disponibilizadas no Complexo e consideradas importantes para o reposicionamento estratégico do equipamento. Importante ressaltar que tal premissa é referente apenas à área disponibilizada e todas as demais condições a serem observadas pela futura concessionária podem ser encontradas no Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos, não havendo obrigatoriedade da manutenção da estrutura atual.

- Capex da área de eventos: Os valores de CAPEX foram projetados de acordo com os estudos e pesquisas de mercado apresentados para a requalificação, modernização ou expansão dos equipamentos atuais. Vale pontuar que o Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos da Concessionária não traz ponderações quanto aos montantes de Capex a serem alocados na Concessão, sendo uma discricionariedade do futuro Concessionário a realização de investimentos divergentes dos referenciais.

- *Naming rights*: As subcláusulas do Anexo II do Edital – Minuta de Contrato que tratam dos direitos de *naming rights*, preveem que a cessação temporária destes direitos ocorrerá somente durante a Utilização Preferencial, estando limitada a um período de 30 dias. Além disso, essa cessação temporária abarcará somente os *naming rights* do Sambódromo e não de todo o Complexo Anhembi.

- Opex projetado: O Opex projetado leva em conta todos custos e despesas empregados na operação do Objeto e do Empreendimento Associado, bem como as demais despesas, tais quais o pagamento de IPTU e seguros. Todos os valores e projeções foram baseados em dados de mercado, dentre eles, relatórios financeiros fornecidos pela São Paulo Turismo e adequados a realidade do projeto.

- Proposta comercial: informamos que foi excluída do Edital a exigência que estava no subitem 14.8.1 da Minuta de Edital submetida à Consulta Pública.

- Item 6.7 do Anexo III do Contrato – Caderno de Encargos: O referido item foi modificado, levando em conta que a resistência de 3.000kg/m² é suficiente para suportar o trânsito de veículos utilitários de carga nas áreas de exposição, permitindo a montagem e desmontagem

de estandes.

- Utilização Preferencial: O Anexo II do Edital – Minuta de Contrato foi aperfeiçoado para deixar explícito que a Utilização Preferencial se refere somente ao Carnaval, ou seja, conjunto de eventos sobre ensaios e desfiles de agremiações associadas à Liga Independente das Escolas de Samba de São Paulo.

Resultado

Aproveitada parcialmente

16.Contribuição n. 16

Autor
Radandt Katrin

Meio
E-mail

Documento
Não especificado

Contribuição/Questionamento
<p>We would like to emphasize that an additional exhibition & convention center for Sao Paulo is of utmost interest for the exhibition industry in Brasil due to the lack of exhibition space in the city.</p> <p>We appreciate that SP Turismo changed the tender concept of August 2019. We appreciate further that the new Concession Model Concept from July 2020 was adjusted in August by including the option of commercial use for a part of the Anhembi Complex. This may facilitate investments in renewing or replacing buildings, either by exhibition venue operators or consortiums between operators and investors.</p> <p>An assessment of this new option of a partly commercial use requires, however, detailed information and reviews of available site area, possible gross floor area, allocation of buildings, traffic organisation etc. It requires further new financial calculations and possibly a consortium formation.</p> <p>We doubt that all the necessary clarifications and reviews for the new option of a partly commercial use can be completed till the publication of a tender already in September as currently planned, even more so as the current COVID-19 situation complicates (especially for foreign interested parties) potential site visits and business meetings with Brazilian partners.</p> <p>May we therefore propose to publish the tender when the current travel restrictions are lifted. This will be certainly helpful to provide the required additional information as outlined above and to give potential bidders sufficient time for the formation of potential consortiums. We are convinced that thus the tender may raise more interest in the market, resulting in a higher number of proposal submissions.</p>

Análise
O cronograma do processo licitatório constará na versão final do Edital, a ser publicada pela São Paulo Turismo S.A.

Resultado
Não aproveitada