

**SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO****PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018**Denominação Social Completa: Contracta EngenhariaNome do representante: Riccardo André FurlanFone: (11) 9 4153 8002E-mail: riccardo@contracta.com.br**PERGUNTA:**1. Como foi feita a avaliação do imóvel UNI 2001?2. Este valor é passível de mudança?3. O desenvolvimento de projetos em BIM é mandatório?4. O Metrô irá exercer alguma fiscalização nas obras a serem desenvolvidas no terreno UNI 2001?5. Outras áreas do Metrô podem ser dadas como forma de pagamento?**RESPOSTA:**

1. Foram feitas quatro avaliações imobiliárias, avaliações contratadas pelo Metrô.

2. Essa avaliação não é passível de modificação para menos.

3. Sim.

4. Não, a partir do momento em que for alienado e transferido, ele será de responsabilidade do novo proprietário.

5. Não.

SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Cyrela Brazil Realty

Nome do representante: Marcelo Salesi

Fone: (11) 3018 7354

E-mail: marcelosa@cyrela.com.br

PERGUNTA:

1. Qual a exigência do 1º RI para registro do imóvel para o Metrô (Vila Mariana)?

2. Situação ambiental/ contaminação do imóvel Vila Mariana. Havendo contami-

nação, Metrô se responsabiliza pelo tratamento?

RESPOSTA:

1. Foram fornecidas parte das informações, mas o material completo, que compõe o edital a ser publicado, terá todas as informações pertinentes.

O Metrô precisa concluir o processo de permuta com a Prefeitura de São Paulo, que se encontra em fase final, verificação dos desenhos e confrontantes, tudo já elaborado por DEMAP, onde hoje está o processo, para o envio ao Cartório e transferência da propriedade para a Companhia do Metrô.

2. Não, o Metrô já fez todas as ações de remediação do terreno e os documentos serão disponibilizados no site do Metrô antes da publicação do Edital.

Conforme Termo de Reabilitação recebido pela CETESB no dia 12:

“Foi considerado reabilitado para uso com comércio, com estabelecimento de medida de controle institucional por meio de restrição de uso das águas subterrâneas por tempo indeterminado, na área delimitada (...). Deve ser apresentado relatório de monitoramento da qualidade das águas subterrâneas a cada 5 anos, até a comprovação de inexistência de concentração de hidrocarbonetos, petróleo, com valores superiores ao valor de ingestão para água subterrânea.”

O Metrô completou a oitava campanha de descontaminação desse terreno.

**SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO****PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018**Denominação Social Completa: Even Construtora e Incorporadora SANome do representante: Guilherme da Silva CostaFone: (11) 9 7261 8448E-mail: e_gscosta@even.com.br**PERGUNTA:**

1. Quando o Termo de Reabilitação da área (Vila Mariana) estará pronto? Pois nos documentos anexos é comentado apenas a solução do encerramento.

RESPOSTA:

1. Conforme resposta anterior, o Termo de Reabilitação da área emitido pela CETESB já foi recebido e estará disponível no site do Metrô.

**SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO****PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018**Denominação Social Completa: Sinco EngenhariaNome do representante: José LuizFone: (11) 9 9969 2018E-mail: joseluiz@sincoengenharia.com.br**PERGUNTA:**1. Podemos ter a posse do terreno antes do início das obras mediante umaGarantia real?2. Como está a situação ambiental do terreno?**RESPOSTA:**

1. Essa resposta está muito atrelada a forma de pagamento, que foi uma dúvida levantada também. O vencedor da licitação terá condições de iniciar todo o processo de aprovação do seu projeto junto à Prefeitura, ainda que não tenha ocorrido a transferência do imóvel para o novo proprietário.
2. Conforme resposta anterior, o Termo de Reabilitação da área emitido pela CETESB já foi recebido e estará disponível no site do Metrô, bem como toda documentação correlata.

SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Even Construtora e Incorporadora SA

Nome do representante: André Luiz Costa

Fone: (11) 9 9359 2220

E-mail: andrecosta@urcaexpansao.com.br

PERGUNTA:

1. A Forma de Pagamento apresentada no item 7 demonstra o pagamento, mediante medição, de 10% do valor global contratado, mais a amortização do valor do imóvel a ser transferido e, por fim, o pagamento do saldo em reembolso de medição até final apresentação. Esclareça esses pontos, por gentileza.

RESPOSTA:

1. O projeto está com o valor estimado de R\$ 92 mi. Na fase 1, mediante então a medição (o acompanhamento da execução do cronograma físico-financeiro), até o limite de 10% do valor total do contrato, cerca de R\$ 9.200.000,00, o Metrô vai pagar mediante medição. A partir deste momento, a Companhia do Metrô para de fazer o pagamento direto e o vencedor da licitação entra com capital próprio para consecução das atividades, momento que estará entrando o terreno de Vila Mariana (fase 2). Será um pagamento em ativo, liquidação em ativo, isso estará detalhado no Edital. Conforme apresentação: "A liquidação do ativo mediante a comprovação físico-financeira tem um limite correspondente aos R\$ 42 milhões."



SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Sem identificação.

Nome do representante: _____

Fone: _____

E-mail: _____

PERGUNTA:

1. O empreendedor tem que investir os 42 milhões de reais para ter a
transferência do imóvel?

RESPOSTA:

1. Não necessariamente. Se o empreendedor desejar uma transferência do imóvel Vila Mariana antes de atingir os 42 milhões de reais, pode ser apresentada ao Metrô uma garantia complementar. O Metrô não poderá antecipar a transferência desse imóvel sem a garantia complementar e isso estará previsto no Edital. Finalizada a liquidação em ativo, correspondente aos 42 milhões de reais, volta o fluxo da liquidação em caixa mediante medição.



SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Even Construtora e Incorporadora SA

Nome do representante: Guilherme da Silva Costa

Fone: (11) 9 97261 8448

E-mail: e_gscosta@even.com.br

PERGUNTA:

1. No âmbito de aprovação de projeto, podemos fazer a aprovação de projeto de ambos os terrenos, Marechal Deodoro e Domingos de Moraes, com a assinatura de compromisso?

2. Caso negativo, como consta no item 7, em que comenta a aprovação após 6 meses da assinatura, por que não podemos?

RESPOSTA:

1. Sim, é possível fazer a aprovação simultaneamente dos dois projetos, porém haverá uma previsão no edital para que o empreendedor dê entrada na aprovação do seu projeto em Vila Mariana a partir do sétimo mês de assinatura do contrato. É uma estratégia do Metrô para que o foco esteja na elaboração do projeto legal e entrada na Prefeitura do projeto Sede e não para o imóvel que vai ser dado em pagamento. O investimento da ordem de 30% do valor do imóvel (Sede) ou os 42 milhões de reais integrais, iniciam a partir desse sétimo mês. O Metrô ainda será proprietário da área, então fornecerá as assinaturas e documentos pertinentes para que o novo empreendedor tenha condições de trabalhar simultaneamente nos dois projetos e viabilizar o negócio o quanto antes.

**SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO****PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018**

Denominação Social Completa: Cyrela Brazil Realty

Nome do representante: Marcelo Salesi

Fone: (11) 3018 7354

E-mail: marcelosa@cyrela.com.br

PERGUNTA:

1. Já existe análise da influência das obras na Vila Mariana e em Marechal

Deodoro sobre as linhas/ túnel do Metrô?

RESPOSTA:

1. No caso de Vila Mariana, também serão disponibilizadas no site, as informações das restrições técnicas que constarão também no edital, mas adiantaremos esse material. No caso de Marechal Deodoro será fornecido, no Edital, todo o perfil de sondagem para que os projetos sejam elaborados adequadamente. Não há interferência direta com o túnel em nenhuma das duas obras.

SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: EZTec

Nome do representante: Fernando

Fone: (11) 9 8377 4274

E-mail: fernando.costa@eztec.com.br

PERGUNTA:

1. Quando for disponibilizado o Projeto de Arquitetura e, após análise do projeto, haverá a possibilidade da empresa vencedora sugerir alterações (visando a eficiência do projeto), não alterando conceito arquitetônico e fachadas?

2. Existe previsão para disponibilização do Edital final?

3. Qual será o prazo da entrega das propostas?

RESPOSTA:

1. Sim, isto está claramente previsto no edital e esse é um edital que traz duas possibilidades interessantes de alterações. Uma delas será no momento da proposta técnica, o Metrô irá indicar, com base nas suas premissas do anteprojeto desenvolvido, metodologias que deverão ser informadas pelo proponente, em relação à fundação, contenção, estrutura e climatização.

Foi feito um estudo no anteprojeto do Metrô, definindo algumas metodologias que são possíveis nesse tipo de empreendimento, mas caberá ao proponente fazer a combinação entre as opções que serão dadas. As propostas serão estudadas pela equipe técnica do Metrô e dentro da expertise de cada empresa e da sua composição de preço. A combinação das diferentes metodologias é o que vai fazer diferença na proposta comercial. Este será o momento que, analisando e respeitando todas as premissas do anteprojeto do Metrô, o proponente fará sua combinação de metodologias e preço.

O edital será na modalidade “Contratação Integrada”, o que já traz outras frações, outras possibilidades de modificação previstas na legislação e Regulamento da Companhia do Metrô, para que a operação aconteça. Assim, há oportunidade de mudança de projeto, levando em consideração as premissas e performances estabelecidas pelo Metrô.



2. Sim, dezembro deste ano.

3. No mínimo 60 (sessenta) dias e estamos estudando a possibilidade de um prazo adicional, principalmente porque a expectativa é a publicação deste edital a partir do dia 15 de dezembro e é um período mais complicado devido às festas e possíveis recessos, então deixaremos no mínimo o período citado para que as empresas tenham possibilidade de um estudo aprofundado e possam elaborar suas melhores propostas.

SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Renova Gestão

Nome do representante: Odivaldo Silva

Fone: (11) 9 9430 7887

E-mail: odivaldo@renovagestao.com.br

PERGUNTA:

1. O terreno na Vila Mariana será transferido propriedade em que momento?

2. Sobre os serviços extras identificados no desenvolver das obras, como serão

tratados?

RESPOSTA:

1. Essa questão está relacionada à forma de pagamento comentada anteriormente. O Metrô irá fazer a transferência após o desembolso, pelo empreendedor, do valor equivalente aos R\$ 42 mi ou perante garantia complementar, dentro das condições que estarão previstas no Edital.
2. Entendemos que, como na sessão pública não foi apresentada a matriz de risco que estará no Edital, a dúvida sobre serviços extras está vinculada a situações que não tenham sido inicialmente previstas e possam ser alteradas no decorrer do contrato. No entanto, a contratação integrada pressupõe a elaboração de uma matriz de riscos, a qual deixará claro que, caso alguma coisa estiver diferente ou sair do previsto, quem será o responsável e qual será o tratamento legal a ser dado. Isso trará segurança jurídica e contratual para todos.



SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018

Denominação Social Completa: Even Construtora

Nome do representante: Andre Luiz Costa

Fone: (11) 9 9359 2220

E-mail: andrecosta@urcaexpansao.com.br

PERGUNTA:

1. O Projeto gerado pelo Arquiteto do Metrô, a ser cotado, não poderá ser mudado para fins de eficiência x custo, ou qual o grau de alteração possível?

2. Podemos indicar ao Arquiteto sugestões nesse sentido?

RESPOSTA:

1. Resposta foi dada anteriormente. O Projeto poderá ser alterado em conformidade com as premissas do Metrô e previsão em Edital.

2. Sim, desde que não ultrapasse os valores inicialmente propostos e atenda todas as premissas, desempenho e condições estabelecidas em Edital.

SESSÃO PÚBLICA REFERENTE À SEDE ADMINISTRATIVA UNIFICADA DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO

PERGUNTAS E RESPOSTAS REALIZADAS NO DIA 22/11/2018 ESCLARECIMENTOS COMPLEMENTARES REALIZADOS AO FINAL DA SESSÃO

LUIZ FRANCISCO DE SALES: Alguma pergunta não foi respondida?

RAQUEL IGLESIAS VERDENACCI: Tem algum ponto que precisa de um complemento?

SILVIA GIMENEZ RIBEIRO DE CAMARGO: A questão da performance. Os critérios de performance vão constar nos documentos técnicos do anteprojeto, precisa ficar claro que não é só o projeto de arquitetura, mas todos os demais complementares terão os critérios de desempenho de todo o sistema da edificação.

RAQUEL IGLESIAS VERDENACCI: Especialmente esses mencionados para a proposta técnica. Certo? Mais algum ponto?

Vai ser possível disponibilizar o material do tratamento do terreno de Vila Mariana?

Sim. Este a gente pode antecipar e disponibilizar a partir de amanhã.

Quais as medidas adicionais que poderão ser solicitadas para o uso residencial?

De tudo o que foi conversado com a Gerência de Meio Ambiente e com as suas empresas contratadas, além das conversas com o mercado e aquela área de contaminação localizada no empreendimento, isso variaria muito de empreendimento para empreendimento. Que uso você vai dar ao terreno, que uso você vai dar se fosse um residencial a partir do primeiro piso, então não tinha uma informação para fazermos a pergunta sem conhecer qual o empreendimento previsto e quais medidas adicionais precisam ser adotadas.

A estratégia que estamos utilizando é disponibilizar todas as campanhas que foram feitas, laudos, o termo da CETESB, tudo para que cada um faça essa análise do melhor uso nessa parte do terreno, até mesmo pelo porte do terreno e a localização da contaminação que tem o termo de reabilitação para o uso comercial.

RAQUEL IGLESIAS VERDENACCI: Eu gostaria de agradecer imensamente a presença de vocês, essa sessão pública tem, não só essa intenção de esclarecer, mas também de abrir a possibilidade para alguns questionamentos, então nós estamos aqui de uma maneira clara, transparente, compartilhando o que estamos estruturando e o que vocês tiverem de demanda, por favor, utilizem o e-mail do site para enviar os questionamentos e responderemos também pelo site. Favor enviar os questionamentos o quanto antes, pois estamos bastante próximos da publicação do edital e é importante que essas contribuições por e-mail sejam enviadas pra que a gente possa analisar e utilizá-las ou não.

Aqui fala que até o dia 26 podemos enviar considerações. O que o pessoal questionou

é se vai ser possível disponibilizá-las também junto com as demais?

Sim.

Tudo no site?

Sim. Tudo no site.

RAQUEL IGLESIAS VERDENACCI: O que estamos fazendo aqui é antecedendo a publicação do edital. A ideia é estruturar esse processo da maneira mais adequada possível. Então a intenção é que, na hora da publicação do edital, as condições já estejam mais redondas, para que a gente evite questionamentos. Enfim, queremos que o projeto aconteça dentro do prazo previsto, mas a oportunidade de esclarecimentos ainda existirá no momento da publicação oficial do edital, assim como a lei prevê.

Você disse que os projetos podem ser desenvolvidos simultaneamente, mas o projeto de Vila Mariana só será aprovado a partir do sétimo mês. Quem faz a entrada do projeto na Prefeitura é o próprio Metrô?

Sim, o Metrô é o proprietário possuidor da área.

Não daria para fazer uma procuração?

Não, fazemos isso com os nossos outros empreendimentos de direito de concessão de uso, todos os shoppings são assim. Fazemos um encaminhamento, por que nós somos o proprietário possuidor do terreno, mas vocês terão toda a documentação, compromisso de compra e venda e o respaldo do que está tramitando com a prefeitura.

A responsabilidade de aprovação então é do Metrô?

A responsabilidade de encaminhamento é do Metrô, depois esclareceremos como fazemos esse trâmite com os nossos demais projetos. Vocês encaminham, o Metrô assina como proprietário possuidor e devolve para vocês darem entrada. Mas não é possível fazer uma procuração, pois não terão os compromissos firmados. Será uma contrapartida que ainda não terá sido executada por vocês. Tem os R\$ 42 milhões, tem a garantia complementar, então o Metrô não pode se antecipar e fornecer uma procuração para o trâmite na Prefeitura sem ter o conhecimento dessa tramitação antes que os compromissos assumidos pelo vencedor sejam cumpridos junto à Companhia.

Em relação à Marechal Deodoro é a mesma situação?

Sim, mesma situação. Vai estar muito claro no edital que a responsabilidade pelo desenvolvimento, aprovação e construção é do vencedor, mas o imóvel é de propriedade da Companhia, então é tudo assinado por ela, mas não teremos responsabilidade técnica no que for desenvolvido.

LUIZ FRANCISCO DE SALES: Toda a gestão é de responsabilidade do empreendedor.

RAQUEL IGLESIAS VERDENACCI: Muito obrigada novamente. Boa tarde a todos. Estamos à disposição para qualquer outro esclarecimento.