

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE CONTRATAÇÃO

ANEXO DE CONTINUAÇÃO

CONTRATO nº PPP 04/19 (Lote 9)

(P.A. nº 2017.0.185.313-9)

1. INTRODUÇÃO

Trata-se da continuação da Análise do Contrato nº PPP 04/19, decorrente da Licitação na modalidade Concorrência Internacional nº 001/2018 – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP.

2. ANÁLISE

2.1. Plano de Negócios

O anexo V do Edital traz as diretrizes para elaboração do Plano de Negócios a ser apresentado pela licitante junto com a proposta comercial. Conforme o item 2 deste anexo:

No PLANO DE NEGÓCIOS deverão ser informadas as premissas que constituirão os demonstrativos financeiros, contendo as hipóteses sobre as quais eles foram baseados. Para auxiliar o processo descritivo e de apresentação desses demonstrativos, as LICITANTES deverão preencher as Planilhas - Quadros Financeiros constantes do Anexo Diretrizes para Plano de Negócios (fl. 260 da Peça 5, grifos nossos).

Ao analisar o Plano de Negócios apresentado pela Contratada, às fls. 183/257 da Peça 05, constatou-se que a Concessionária considerou em suas premissas que seriam construídas 1380 UHs (fl. 202 da Peça 5), ou seja, 260 UHs a mais do que previa o subitem 3.9.1 do Edital. Essas UHs excedentes comprometem o Plano no que se refere à estimativa de receitas, custos, valor da contrapartida, fluxo de caixa e cronograma de entrega.

Conforme o subitem 21.8 do Edital, a Concessionária está vinculada ao Contrato, ao Edital e ao Plano de Negócios.

21.8. A CONCESSIONÁRIA estará sempre vinculada ao disposto no CONTRATO DE CONCESSÃO, ao EDITAL, à documentação e proposta apresentadas, incluindo o Plano de Negócios, os respectivos documentos

contratuais, à legislação e regulamentação, em tudo que disser respeito à IMPLANTAÇÃO e à execução dos serviços concedidos (grifos nossos).

Dessa forma, o Plano de Negócios não poderia conter quantidades de unidades habitacionais divergentes das previstas no Edital.

Quadro 01: Diferença da quantidade de UHs definida no Edital e a apresentada pela Concessionária.

CATEGORIA DAS HABITAÇÕES	Quantidade de UH definida no Edital – Lote 09	Quantidade de UH apresentada pela Concessionária	Diferença
HIS 1 - Habitações de Interesse Social (FR1 a FR6)	297	300	3
HIS 2 - Habitações de Interesse Social (FR7 aFR9)	237	252	15
HMP - Habitações de Mercado Popular (FR10 a FR11)	422	648	226
HMC - Habitações de Mercado (FR12)	164	180	16
TOTAL	1120	1380	260

Fonte: Edital Concorrência Internacional COHAB 001/2018 e Plano de Negócios da Concessionária.

Além disso, cabe ressaltar que o critério de julgamento das propostas era o menor valor da contraprestação anual máxima para as 1.120 UHs previstas para este lote, não havendo a possibilidade de serem construídas mais ou menos UHs. Tanto que, caso tivesse outra empresa interessada no Lote 09, propondo construir outra quantidade de UHs e mantendo-se o mesmo critério de julgamento, a COHAB-SP não conseguiria julgar as propostas, pois tal situação não estava prevista no Edital.

Diante do exposto, conclui-se que o Plano de Negócios apresentado pela Concessionária na proposta econômica está divergente das diretrizes prevista no Anexo V do Edital, comprometendo todo o Plano no que se refere à estimativa de receitas, custos, valor da contrapartida, fluxo de caixa e cronograma de entrega.

2.2. Planilhas do Plano de Negócios em arquivo Excel

Não foram localizadas nos autos as planilhas financeiras do Plano de Negócios que deveriam ser fornecidas obrigatoriamente também no formato digital do software Excel, conforme subitem 1.5 do Anexo V do Edital – Diretrizes para elaboração do Plano de Negócios:

1.5 As planilhas financeiras incluídas no PLANO DE NEGÓCIOS deverão ser fornecidas em arquivos em meio magnético, gravados em arquivos padrão PDF (Adobe Acrobat) e em softwares que as originaram, obrigatoriamente em Excel (Windows), versão 97/2003 ou posterior, contendo as fórmulas e cálculos que resultaram no fluxo de caixa das projeções financeiras, para melhor possibilitar a análise e a consistência dos cálculos (fl. 146 da peça 06, grifos nossos).

Conclui-se que as ausências das planilhas financeiras do Plano de Negócios em formato digital do software Excel evidenciam o desatendimento ao determinado no subitem 1.5 do Anexo V do Edital – Diretrizes para elaboração do Plano de Negócios.

3. CONCLUSÃO

Em face de todo o exposto, conclui-se pelas seguintes irregularidades na contratação ora analisada:

3.1. O Plano de Negócios apresentado pela Concessionária na proposta econômica diverge das diretrizes para implantação prevista no Anexo V do Edital, comprometendo todo o Plano no que se refere à estimativa de receitas, custos, valor da contrapartida, fluxo de caixa e cronograma de entrega (subitem **2.1**).

3.2. Não foram localizadas as planilhas financeiras do Plano de Negócios em arquivo Excel, evidenciando o desatendimento ao determinado no subitem 1.5 do Anexo V do Edital – Diretrizes para elaboração do Plano de Negócios (subitem **2.2**).

Em 30.01.2020.

ADRIANO MÜNCHEN
Agente de Fiscalização

TEÓFILO BERTOLINO BROTAS
Agente de Fiscalização

De acordo, em 30.01.2020.

ANTONIO DOS SANTOS SILVEIRA
Supervisor de Equipes de Fiscalização 14